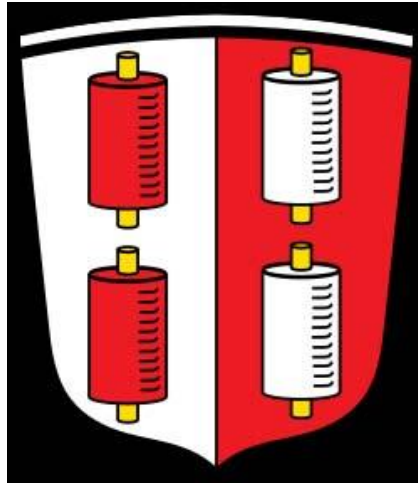




# Markt Bechhofen

## Bebauungsplan

„Am Bechhofer Weg südlich der Gunzenhausener Straße“  
mit integriertem Grünordnungsplan

## Gemarkung Bechhofen

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)  
Entwurf

## Parallelverfahren

zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Fassung: 01.07.2026



Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH  
Freier Landschaftsarchitekt

Goethestraße 11 ■ 74629 Pfedelbach

Tel. 07941 8706 ■ Fax. 07941 96 31 777

■ E-Mail: [info@jahnke-landschaftsarchitekt.de](mailto:info@jahnke-landschaftsarchitekt.de) ■

|                                                                                                            |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A) Allgemeine Begründung</b>                                                                            | <b>3</b>  |
| 1. Präambel/Erfordernis der Planaufstellung .....                                                          | 3         |
| 2. Ziele der Raumordnung .....                                                                             | 3         |
| 3. Ziele der Planung .....                                                                                 | 7         |
| 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan und bestehendes Planungsrecht Bestand ..... | 9         |
| 5. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung .....                                                       | 9         |
| 6. Umweltbericht mit Umweltprüfung .....                                                                   | 9         |
| 7. Schutzgebiete .....                                                                                     | 9         |
| 8. Baugrund .....                                                                                          | 9         |
| 9. Verkehrserschließung .....                                                                              | 10        |
| 10. Ver- und Entsorgung .....                                                                              | 10        |
| a) Fernmeldeanlagen: .....                                                                                 | 10        |
| b) Trink- und Löschwasserversorgung: .....                                                                 | 10        |
| c) Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser: .....                                                        | 10        |
| d) Stromversorgung: .....                                                                                  | 10        |
| e) Abfallentsorgung .....                                                                                  | 10        |
| 11. Immissionsschutz: .....                                                                                | 10        |
| 12. Denkmalschutz .....                                                                                    | 11        |
| 13. Altlasten .....                                                                                        | 11        |
| 14. Brandschutz .....                                                                                      | 11        |
| 15. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete .....                                      | 11        |
| 16. Grundwasser .....                                                                                      | 11        |
| 17. Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete .....                                                     | 11        |
| 18. Flächenbilanz .....                                                                                    | 12        |
| <b>B) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen .....</b>                                                  | <b>13</b> |
| 1. Art der baulichen Nutzung .....                                                                         | 13        |
| 2. Maß der baulichen Nutzung .....                                                                         | 13        |
| 3. Bauweise und Baugrenzen .....                                                                           | 14        |
| 4. Stellplatzbedarf .....                                                                                  | 14        |
| 5. Werbeanlagen .....                                                                                      | 14        |
| 6. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten .....                                                      | 15        |
| 7. Fassadengestaltung, Stellung der Gebäude .....                                                          | 16        |
| 8. Immissionsschutz .....                                                                                  | 16        |
| 9. Private Grünfläche .....                                                                                | 16        |
| 10. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur .....                                                    | 16        |
| <b>C) Anlagen und Bestandteile der Begründung</b>                                                          | <b>16</b> |
| Anlage 1 Umweltbericht vom 01.07.2026                                                                      |           |
| Anlage 2 Relevanzprüfung zum Artenschutz vom 01.07.2026                                                    |           |
| Anlage 3 Baugrunderkundung, KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH vom 09.09.2025               |           |
| Anlage 4 Verkehrsuntersuchung, Büro Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH vom 02.03.2026            |           |
| Anlage 5 schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Büro Greiner Nr. 225074/2 vom 18.08.2025           |           |
| Anlage 6 Lageplan Zufahrt Edeka vom 19.03.2026                                                             |           |
| Anlage 7 Lageplan Bushaltestellen vom 27.05.2026                                                           |           |

## **A) Allgemeine Begründung**

### **1. Präambel/Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß §1(3) und §2(1) Bau GB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung eines Mischgebietes und eines Sondergebietes zu schaffen ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO und Mischgebiet nach § 6 BauNVO und dessen örtliche Bauvorschriften notwendig.

#### **Standortentscheidung**

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 09.07.2025 beschlossen, für 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 den Bebauungsplan „Am Bechhofer Weg südlich der Gunzenhausener Straße“ aufzustellen. Geplant ist der Bau eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m<sup>2</sup>, eines Backshops mit Cafébereich mit bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m<sup>2</sup> und deren Erschließung auf einer Grundstücksfläche von ca. 11.153 m<sup>2</sup>

Weiter ist die Ausweisung eines Mischgebietes mit einer Grundstücksfläche von ca. 3.243 m<sup>2</sup> geplant.

Der geplante Standort befindet sich am südöstlichen Rand des Ortsgebietes und ist durch bestehende Geh- und Radwege und das vorhandene Straßensystem gut erschlossen.  
Somit ist eine integrierte Ortsrandlage gegeben.

#### **Geltungsbereich**

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. 2,18 ha. Davon sind ca. 80 % Ackerflächen und ca. 20 % Verkehrsflächen.

### **2. Ziele der Raumordnung**

#### **Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern**

Gemäß 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Markt Bechhofen wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zu den Gemeinden der ländlichen Teilräume, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll festgelegt.

#### **Lage im Raum**

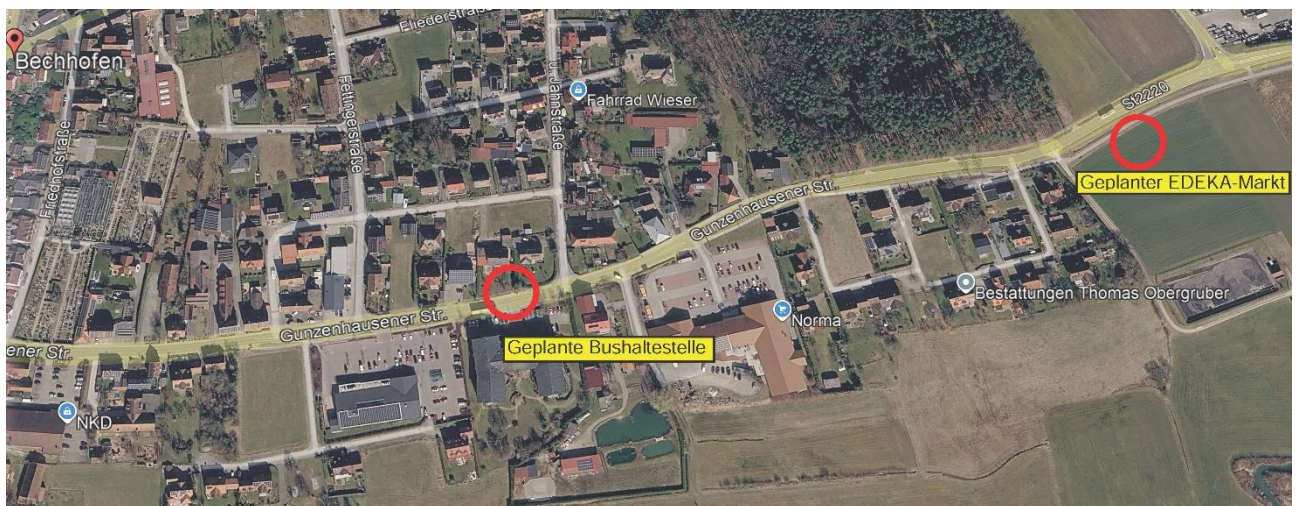
Gem. Ziel 5.3.1 (Lage im Raum) LEP dürfen Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig

### Lage in der Gemeinde

Gem. der Begründung hierzu sind städtebaulich integrierte Lagen Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen.

### Lageplan geplanter Standort Bushaltestelle



Nach den o.g. Grundsätzen ist das Grundanliegen des EDEKA-Marktes, das Warenangebot in Bechhofen durch eine moderne Neuaufstellung zu erhalten und auszubauen.

## **Siedlungsentwicklung**

Neben den Einzelhandelsfestlegungen sind auch die Festlegungen des LEP sowie des RP8 zur Siedlungsentwicklung zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Gem. Grundsatz 3.1 (Flächensparen) LEP soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Gem. Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Gem. Ziel B II 1.1 RP3 soll in der Region eine Siedlungsentwicklung angestrebt werden, die eine gute Zuordnung der Wohn- und Arbeitsstätten und der zentralen Einrichtungen zu den Verkehrswegen, den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel, den übrigen Versorgungseinrichtungen und den Erholungsflächen gewährleistet. Bei der angestrebten nachhaltigen Siedlungsentwicklung sollen folgende Erfordernisse in besonderer Weise berücksichtigt werden:
  - Den Belangen des Naturhaushalts und der Landschaft ist Rechnung zu tragen.
  - Die weitere Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung vor allem der im LEP aufgezeigten Möglichkeiten so flächensparend wie möglich erfolgen.
  - Die zusätzliche Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten, eine Reduzierung bereits versiegelter Flächen angestrebt werden.
- Gem. Ziel B II 2.2 RP3 sollen vor Inanspruchnahme neuer Flächen am Rande bestehender Siedlungseinheiten verstärkt Maßnahmen zur Entwicklung brachliegender oder mindergenutzter Gebiete im Innenbereich durchgeführt werden.
- Gem. Ziel B II 3.3 RP3 soll eine weitere Ausweisung von Sonderbaugebieten zur Errichtung integrierter Einzelhandelsgroßprojekte in der Regel nur in Grundzentren oder zentralen Orten höherer Stufe erfolgen. Dabei soll besonders auf die Gestaltung des Ortsbildes geachtet werden.
- Gem. Ziel B II 5.1 Abs. 2 RP3 soll einer Verödung der Ortskerne als Folge der Entwicklung von Neubaugebieten an den Ortsrändern entgegengewirkt werden.

Die Einzelhandelsfestlegungen des LEP sowie des RP8 stehen einer Verlagerung nicht entgegen.

### **Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern zur Nahversorgung (LEP) (Stand 01.01.2020)**

Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlungen der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig. (LEP zu 3.2 (B))

In zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden (vgl. 2.1). Einzelhandelsgroßprojekte sind für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von besonderer Bedeutung. Flächen für die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten dürfen daher grundsätzlich nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Raumverträglichkeit eines konkreten Vorhabens bemisst sich

insbesondere auch an den Vorgaben zu den zulässigen Verkaufsflächen (vgl. 5.3.3). Diese Vorgaben können zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in zentralen Orten mit kleinen Bezugsräumen führen.

Demgegenüber sind Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig. Nahversorgungsbetriebe sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ganz überwiegend dem Verkauf von Nahversorgungsbedarf dienen. Die Größenordnung von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden – insbesondere auch des ländlichen Raums – eine angemessene Nahversorgung möglich. (LEP zu 5.3.1 (B)).

Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Marktteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden.

Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. (LEP zu 5.3.2 (B)).

[...] Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrechterhalten. Schöpfen Einzelhandelsgroßprojekte ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in Marktzentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung führen.

Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großem Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt.

(LEP zu 5.3.3 (B)).

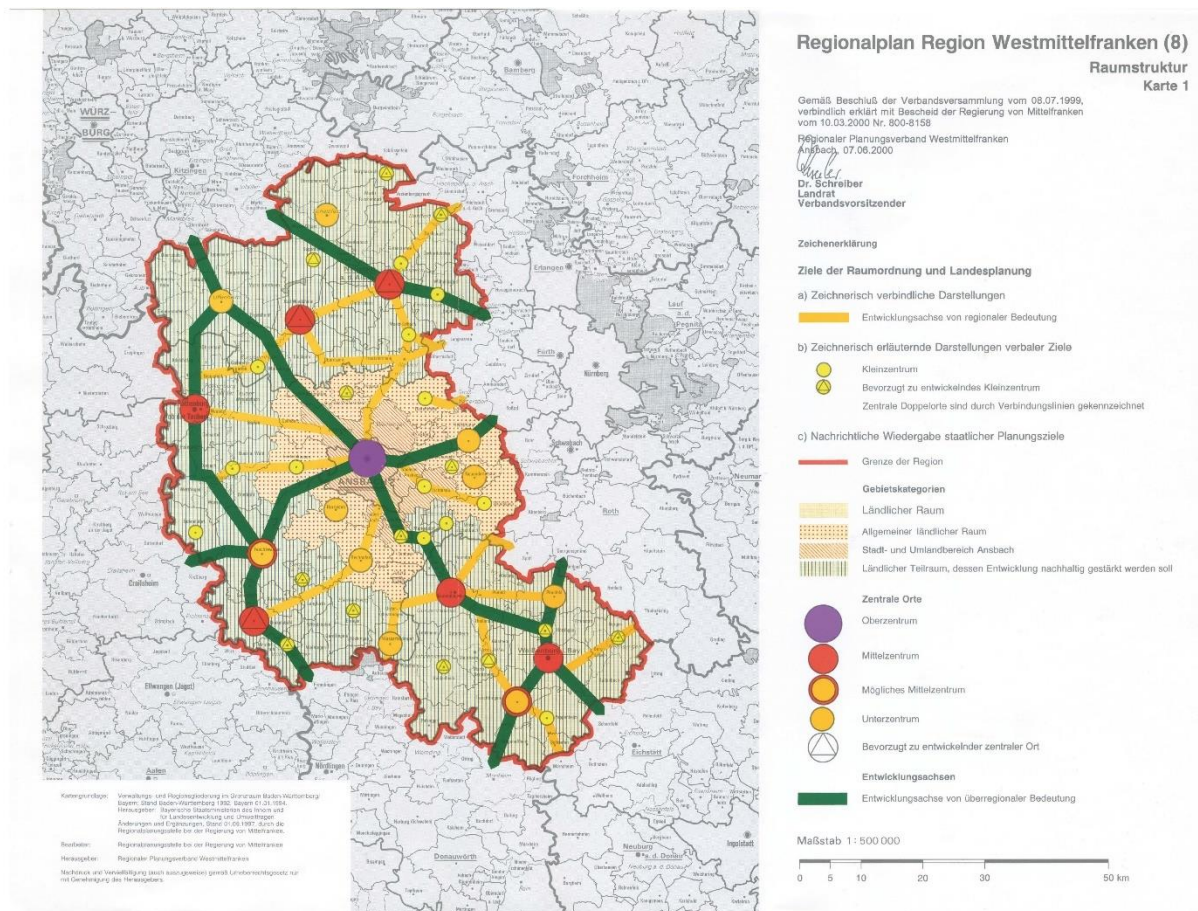
### **Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Westmittelfranken (8)**

Der Markt Bechhofen ist eine kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Ansbach und ist gemäß Regionalplan als Unterzentrum/Nahbereich ausgewiesen.

Unterzentren haben die Aufgabe, die überörtlichen, häufig in Anspruch genommenen Versorgungseinrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung in ihrem Verflechtungsbereich (Nahbereich) in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht bereitzustellen.

Bechhofen liegt an der Entwicklungsachse Dinkelsbühl – Ansbach.





Auszug aus dem Regionalplan

### 3. Ziele der Planung

#### Sondergebiet:

Geplant ist der Bau eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m<sup>2</sup>, eines Backshops mit Cafébereich mit bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m<sup>2</sup> und deren Erschließung auf einer Grundstücksfläche von ca. 11.153 m<sup>2</sup>

Ausschlaggebend zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auch die Verpflichtung der Gemeinde Markt Bechhofen als Kleinzentrum eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Die räumlich stark begrenzte Situation lässt keinen Spielraum hinsichtlich der Stellung und Einteilung von Gebäuden, Fahrgassen und Stellplätzen zu und ist durch Baugrenzen zwingend geregelt.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bleiben Arbeitsplätze in der Region erhalten. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

Es handelt sich dabei um die Verlagerung des bestehenden Edeka -Marktes im Ort, an der Ansbacher Str. 46 auf dessen Fläche eine Erweiterung nicht mehr möglich ist.

### Bestehender Standort



Um den EDEKA Standort in Bechhofen nachhaltig und wettbewerbsfähig für die Zukunft aufzustellen ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche zur Warenpräsentation des umfangreichen Sortimentsangebots unerlässlich sowie ein ausreichendes Parkplatzangebot unabdingbar. Am derzeitigen Standort findet sich aufgrund der geringen Fläche keine Entwicklungsmöglichkeit. Schon jetzt sind die Parkplätze zu schmal und in zu geringer Zahl vorhanden.

Bei der Prüfung anderer Flächenpotentiale im Innerort konnten keine geeigneten Flächen gefunden werden.

### Nachnutzung der Bestandsimmobilie:

Die Immobilie des bisherigen EDEKA Marktes in der Ansbacher Straße in Bechhofen ist nicht im Eigentum des Marktes Bechhofen.

Der Markt Bechhofen ist sehr an einer Nachnutzung der Immobilie interessiert.

Die Gemeinde steht mit dem Eigentümer in Kontakt. Der Eigentümer selbst ist ebenfalls an einer sinnvollen Nachnutzung aus wirtschaftlichen Gründen interessiert.

Insofern geht die Gemeinde in diesem Fall, nicht zuletzt auch wegen der guten Lage des Marktes Bechhofen im Landkreis sowie dem hohen Potential an Kunden durch die Bevölkerungsentwicklung und des Einzugsgebiets, von einer guten und sinnvollen Nachnutzung für die Bevölkerung aus.

Der Markt Bechhofen wird diesen Prozess zusammen mit dem Eigentümer aktiv begleiten.

### Mischgebiet:

Zwischen dem bestehenden, westlich gelegenen, Wohngebiet und dem geplanten Sondergebiet „Einzelhandel“ ist die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO geplant. Ausgeschlossen sind jedoch Vergnügungsstätten. Damit soll der Bedarf nach geeigneten Mischgebietsflächen der Gemeinde Rechnung getragen werden.



#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan und bestehendes Planungsrecht Bestand**

Der Markt Bechhofen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.

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.

#### **5. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung**

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,18 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. 2,18 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

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt des Bebauungsplanes zu entnehmen.

#### **6. Umweltbericht mit Umweltprüfung**

Der Umweltbericht gem. § 2a BauGB, einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB, ist gemäß § 12 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist Anlage 1 und Bestandteil der Begründung. Eine Relevanzprüfung zum Artenschutz wurde durchgeführt. Siehe Anlage 2.

#### **7. Schutzgebiete**

Geschützte Flächen sowie geschützte Bestände gem. BayNatSchG sind nicht vorhanden.

#### **8. Baugrund**

Um genaue Aussagen über den Baugrund, das Grundwasser, die Gründungs- und Versickerungsmöglichkeiten treffen zu können wurde eine

Baugrunderkundung durch die KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH vom 09.09.2035 durchgeführt. Siehe Anlage 3.

## 9. Verkehrserschließung

Das Gebiet wird über zwei Zufahrten an der Gunzenhausener Straße erschlossen. Zur Erschließung des Mischgebietes wird der, sich an das Wohngebiet anschließende Wirtschaftsweg, teilweise auf eine Breite von ca. 5,50 m ausgebaut.

Die Erschließung des Verbrauchermarktes erfolgt über eine getrennte Zufahrt.

Die fuß- und radläufige Anbindung ist für die Wohngebiete in westlicher Richtung vorhanden.

Über diesen Geh- und Radweg ist auch ein Anschluss an das nördlich gelegene Gewerbegebiet über eine neue Querung im Bereich des Verkehrsteilers geplant.

Zur Beurteilung der Verkehrssituation an der ST 2220 wurde eine Verkehrsuntersuchung beauftragt. Diese ist Anlage 4 und Bestandteil der Begründung.

## 10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes ist technisch möglich, rechtzeitig vor Maßnahmenbeginn sind mit den Versorgungsunternehmen Leitungsbedarf und Anschlussführungen abzustimmen. Rechtzeitig vor Beginn der Grab- und Erdarbeiten ist bei den Versorgungsunternehmen die entsprechende Leitungsauskunft durch den Ausführenden einzuholen

### a) Fernmeldeanlagen:

Das von diesem Bebauungsplan betroffene Gebiet wird von den vorhandenen Einrichtungen aus Richtung der Gunzenhausener Straße ausreichend versorgt.

### b) Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch das bestehende Leitungsnetz der KMB sichergestellt.

### c) Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser:

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in die bestehende Leitung auf dem Flurstück 1074/2. Die Kläranlage ist dafür ausreichend dimensioniert.

Bodenversiegelungen sind nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist. Das anfallende Regenwasser ist, sofern technisch möglich, vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Notüberläufe sind zulässig

Der geotechnische Bericht zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist Anlage 3 und Bestandteil der Begründung.

### d) Stromversorgung:

Zur Sicherstellung der elektrischen Versorgung wird am südlichen Rand des Geltungsbereiches der Neubau einer Trafostation erforderlich. Durch diese kann die Stromversorgung sichergestellt werden.

### e) Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Ansbach sichergestellt.

## 11. Immissionsschutz:

Immissionen wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirken (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.

#### Begründung

Eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde durch das Ingenieurbüro Greiner GbR, Otto-Wagner-Str. 2a, 82110 Germering Bericht Nr. 225074/2 vom 18.08.2025. Siehe Anlage 5

### **12. Denkmalschutz**

Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind durch die Änderung des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.  
Hinweise auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind zu beachten.

### **13. Altlasten**

Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahme belastende Untergründe aufgeschlossen werden, so sind diese unter fachkundiger Begleitung entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen.

### **14. Brandschutz**

Die Zufahrten zu den Grundstücken muss für Feuerwehrfahrzeuge uneingeschränkt möglich sein und entsprechend freigehalten werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu achten.

Der nach der DVGW-Richtlinie W 405 vorgeschriebene Löschwasserbedarf für den erweiterten Grundschutz in Wohnbaugebieten von 96 m<sup>3</sup>/h kann im Geltungsbereich bereitgestellt werden.

### **15. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete**

Die Untersuchungsfläche liegt gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt in keiner Hochwassergefahrenfläche und keinem Überschwemmungsgebiet jedoch in einem Wassersensiblen Bereich. Südlich schließt das Wieseth-Tal als festgesetztes Überschwemmungsgebiet an.

### **16. Grundwasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden.

### **17. Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete**

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete werden nicht betroffen.  
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die Betriebsdrücke zur Löschwasserversorgung sind durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

## 18. Flächenbilanz

|                                              |                             |
|----------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>          | <b>21.756 m<sup>2</sup></b> |
| Flächen für Verbraucher- und Getränkemarkt   | 11.153 m <sup>2</sup>       |
| Flächen für das Mischgebiet                  | 3.243 m <sup>2</sup>        |
| Straßenflächen, Zufahrten, Geh- und Radwege  | 4.775 m <sup>2</sup>        |
| Grünflächen – Unterhaltsfläche geplantes RÜB | 205 m <sup>2</sup>          |
| Verkehrsgrün                                 | 2.190 m <sup>2</sup>        |
| Bestehende Feldweg                           | 190 m <sup>2</sup>          |



## **B) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **Sondergebiet:**

Der gesamte Planbereich soll dem Handel dienen.

Geplant ist der Bau eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m<sup>2</sup>, eines Backshops mit Cafébereich mit bis zu 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m<sup>2</sup> und deren Erschließung auf einer Grundstücksfläche von ca. 11.153 m<sup>2</sup>

Mit dem Neubau soll den gestiegenen Ansprüchen der Kunden an Attraktivität, Warenpräsentation und Kundenfreundlichkeit Rechnung getragen und an die heutigen Anforderungen angepasst werden.

Die räumlich stark begrenzte Situation lässt keinen Spielraum hinsichtlich der Stellung und Einteilung von Gebäuden, Fahrgassen und Stellplätzen zu und ist durch Baugrenzen zwingend geregelt.

#### **Mischgebiet:**

Zulässige Nutzungen gemäß § 6 BauNVO. Nicht zulässig sind jedoch Vergnügungsstätten.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **Sondergebiet:**

Um möglichst sparsam mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) umgehen zu können, wird in dem Gebiet eine relativ dichte Bebauung zugelassen. Gerade bei einer gewerblichen Nutzung sind häufig Freiflächen notwendig (Stellplätze/private Verkehrsflächen), die befestigt werden müssen und bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen sind.

Die zulässige Grundflächenzahl wird hier mit 0,8 festgesetzt, um die Anzahl der erforderlichen Stellplätze herstellen zu können.

Die Fertigfußbodenhöhe (FFB) ist entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NHN.

Die Firsthöhe als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der Fertigfußbodenhöhe bis zur Oberkante des Daches bzw. Attika und ist entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt.

#### **Mischgebiet:**

Die zulässige Grundflächenzahl wird hier mit 0,6 festgesetzt.

Die Gebäudehöhe wird gemessen ab der bestehenden Geländeoberfläche im geometrischen Mittelpunkt der Gebäudefläche. Bei geneigtem Gelände kann alternativ das arithmetische Mittel der Geländehöhen an den Gebäudeecken herangezogen werden.

Die maximale Höhe beträgt 8,00 m bis zur Oberkante des Dachfirstes bzw. der Attika.

#### Begründung

Das Baugelände fällt von Nord nach Süd.

### 3. Bauweise und Baugrenzen

#### **Sondergebiet:**

Im Sondergebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier ergeben sich Einschränkungen durch die vorgesehenen Baugrenzen.

Mit den Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen definiert.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind private Verkehrsflächen und Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten, Fahrradständer und Einkaufswagenboxen, haustechnische Anlagen, Abfallbehälter und E-Ladesäulen zulässig, ausgenommen im Bereich festgesetzter Pflanzgebote. Werbeanlagen sind auch in Pflanzflächen zulässig. Die nach der Bayer. Bauordnung notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

#### **Mischgebiet:**

Im Sondergebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Hier ergeben sich Einschränkungen durch die vorgesehenen Baugrenzen.

Mit den Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen definiert.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Die nach der Bayer. Bauordnung notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

### 4. Stellplatzbedarf

#### **Sondergebiet/Mischgebiet:**

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen, auf den festgesetzten Flächen, ausgenommen Flächen für die Pflanzgebote gelten, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Für die gewerblichen Nutzungen sind mindestens so viel Stellplätze zu errichten, wie es die Garagen- und Stellplatzsatzung - GaStellS des Markt Bechhofen bzw. die Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV vorsieht.

Es sind mind. 2 behindertengerechte Stellplätze im SO anzulegen.

Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl herzustellen.

### 5. Werbeanlagen

#### **Sondergebiet/Mischgebiet:**

Werbeanlagen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben und nicht als großflächige Werbeanlagen mit mehr als 40 m<sup>2</sup> pro Gebäudeseite je Betreiber ausgeführt werden.

Werbeanlagen dürfen sowohl am Gebäude als auch in den Freiflächen angebracht werden.

Begründung

Höhenfestsetzungen und Beleuchtungsdauer der Werbeanlagen ist in den textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

## **6. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten**

### **Sondergebiet:**

#### Dachformen und –neigungen

Im Plangebiet sind Pult- und Flachdächer mit Neigungen von 0° - 8° zulässig, einschl. Anbauten und Nebengebäude.

#### Dacheindeckung

Hauptgebäude sind mit metallischen Eindeckungen, Dachfolien- und bahnen o. gleichwertigen Materialien in der Farbe grau auszuführen. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Nebengebäude sind an das Hauptgebäude angepasst zu errichten.

Unzulässig sind Oberflächen bei denen eine Blendwirkung für die Umgebung zu erwarten ist.

#### Dachaufbauten und –einschnitte

Betriebstechnisch bedingte Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen sind bis zu 2,0 m über OK Dach zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Gemäß Art. 44a BayBO ist sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Es sind aufgeständerte Module bei Flachdächern bis zu 1,00 m Höhe über der Dachhaut zulässig.

Es wird empfohlen Haupt-Dachflächen als Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach (Aufbaustärke 8 cm) herzustellen. Zusätzlich sind Solarthermieanlagen zulässig.

### **Mischgebiet:**

#### Dachformen und –neigungen

Im Plangebiet sind Pult- und Flachdächer mit Neigungen von 0° - 20° zulässig, einschl. Anbauten und Nebengebäude.

#### Dacheindeckung

Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Unzulässig sind Oberflächen, bei denen eine Blendwirkung für die Umgebung zu erwarten ist.

#### Dachaufbauten und -einschnitte

Betriebstechnisch bedingte Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen sind bis zu max. 1,00m über OK. Dach zulässig.

Gemäß Art. 44a BayBO ist sicherzustellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Es sind aufgeständerte Module bei Flachdächern bis zu 1,00 m Höhe über die Dachhaut zulässig.

Es wird empfohlen Haupt-Dachflächen als Gründach auszuführen. Das Gründach ist mind. in der Qualität extensives Gründach (Aufbaustärke 8 cm) herzustellen. Zusätzlich sind Solarthermieanlagen zulässig.

## **7. Fassadengestaltung, Stellung der Gebäude**

### **Sondergebiet/Mischgebiet:**

Es sind klare und einfache Baukörper ohne Dacheinschnitte oder Türme zu errichten. Zusammengebaute Baukörper sind in Material, Form und Farbe aufeinander abzustimmen.

## **8. Immissionsschutz**

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. Nr. 225074/2 vom 18.08.2025) zugrunde.

## **9. Private Grünfläche**

Mit der Festlegung von Pflanzgeboten (pfg) soll deren Verwirklichung gesichert werden.

## **10. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur**

Die Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung. Gerade bei gewerblicher Nutzung ist es häufig notwendig, umfangreiche Freiflächen zu befestigen. Die Oberflächenbefestigung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden.

## ***C) Anlagen und Bestandteile der Begründung***

Die Anlagen 1 bis 7 sind Bestandteil der Begründung.

Markt Bechhofen, den 01.07.2026



.....  
Sven Waidmann  
Erster Bürgermeister

.....  
Manfred Jahnke  
Freier Landschaftsarchitekt