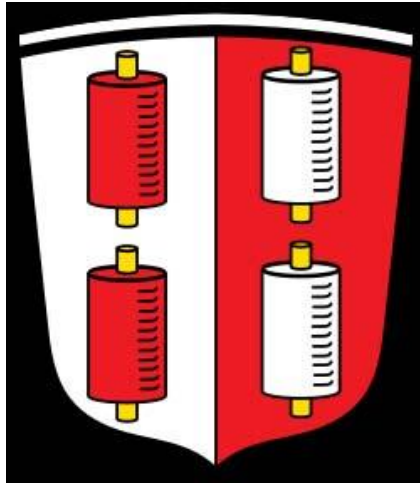




Markt Bechhofen

11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Gemarkung Bechhofen

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

Fassung: 01.07.2026



Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH
Freier Landschaftsarchitekt

Goethestraße 11 ■ 74629 Pfedelbach
Tel. 07941 8806 ■ Fax. 07941 96 31 777

■ E-Mail: info@jahnke-landschaftsarchitekt.de ■

I. BEGRÜNDUNG

1. VERANLASSUNG

Der Marktgemeinderat des Markt Bechhofen hat in seiner Sitzung am 09.07.2025 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zu ändern. Grundlage dafür war der Aufstellungsbeschluss des Marktgemeinderates zu dem Bebauungsplan „Am Bechhofer Weg südlich der Gunzenhausener Straße“.

Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes und Änderung des Landschaftsplanes

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.

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.

Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Westmittelfranken (8)

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

3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der exakte Zuschnitt der Geltungsbereiche ergibt sich aus dem Planblatt.

4. BISHERIGE DARSTELLUNG

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Markt Bechhofen ist der Änderungsbereich wie folgt dargestellt:
Die Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

5. BESTANDSBESCHREIBUNG

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,53 ha und wird im Moment als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

Das Baugelände fällt von Nord nach Süd.

6. BAUFLÄCHENBEDARF UND GEPLANTE DARSTELLUNG

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 Landschaftsplan. (Baurechtschaffung im Parallelverfahren über einen Bebauungsplan).

7. IMMISSIONEN

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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schallimmissionstechnische Untersuchung durchgeführt.

II. UMWELTBERICHT

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Markt Bechhofen ist der Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

1. **Einschlägige Fachgesetze, Fachpläne**

Verordnungen und Gesetze, die bei der Aufstellung bei der Bauleitplanung für die Umwelt wichtig sind

BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

BauGB § 1a: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

BauGB § 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts

BauGB § 2a: Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung des Flächennutzungsplanes

BauGB § 4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Markt

UVP-G, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben

BNatSchG, § 18 bis 20: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

BayNatSchG, Art 6, 6a und 6b und 9. Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

BBodSchG, § 1: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Markt Bechhofen hat einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der Bebauungsplan „Am Bechhofer Weg südlich der Gunzenhausener Straße“ soll im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden.

2. **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

2.1 **Bestandsaufnahme**

2.1.1 **Schutzgut Mensch**

Der Geltungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf Teilbereiche wirken die Lärmemissionen der umliegenden Straßen ein. Nutzungskonflikte sind nicht bekannt. Geruchsimmissionen können durch die landwirtschaftliche Nutzung auftreten.

2.1.2 **Arten- und Lebensräume**

Die Biotopausstattung im Planungsgebiet ist gering. Die Flächen des Gebietes sind zu 100 % landwirtschaftliche Ackerflächen. Das Gebiet bietet aufgrund dieser intensiven Nutzung nur wenigen unempfindlichen Arten ein Lebensraumangebot.

2.1.3 **Schutzgut Boden**

Die digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 des Umwelt Atlas Bayern weist für den Untersuchungsbe-
reich das Anstehen von Quartären Sanden aus. Liegend steht der Triassische Untere Buntsandstein aus fein-
bis grobkörnigem, weißgrauem, grüngrauem oder gelbbraunem Sandstein an.

Die vorkommenden Bodenarten haben eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit auf der hauptsächlich
Ackerwirtschaft betrieben wird, eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine ge-
ringe bis mittlere Bedeutung als Puffer und Filter für Schadstoffe.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten zur Baugrunduntersuchung (Anlage 3) konnte Grundwasser in etwa bei 2,0 – 2,5 m unter GOK bzw. bei rd. 424,5 m NHN gemessen werden.

Die Grundwasserfließrichtung wird nach Südosten hin zur Wieseth angenommen.

Das geplante Baufeld liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes sowie außerhalb eines festgesetzten HQ100 sowie HQ Extrem Überschwemmungsgebietes, jedoch in einem „Wassersensiblen Bereich“. Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Planungsraum weist ein relativ gemäßigt feuchtes Klima auf und ist durch die Überlagerung vom feuchten atlantischen und trockenen Kontinentalklima geprägt. Häufig dominieren jedoch die kontinentalen Wetterphasen. Diese sind im Sommer mit höheren Temperaturen und im Winter oft mit kräftigeren Kälteperioden verbunden.

Die mittlere Niederschlagsmenge im Jahr beträgt 750-850 mm

Die mittlere Lufttemperatur liegt zwischen +7° und +8° C. Die mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode beträgt +13° C. Westwinde geben die Hauptwindrichtung an. Kaltluft- und Ventilationsbahnen tangieren den Geltungsbereich.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Bechhofen, Das Landschaftsbild im Untersuchungsgebiet wird geprägt durch die von Norden nach Süden hin abfallenden landwirtschaftlichen Flächen, dem anschließenden landschaftsprägenden Wieseth-Tal sowie den Ortsrand im Westen.

Der Bereich ist von den angrenzenden Wohngrundstücken durch Hecken getrennt, ansonsten jedoch von der freien Landschaft her gut einsehbar. Insgesamt ist das Gebiet für das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung von mittlerer Bedeutung. Die vorhandenen landwirtschaftlichen Wege werden als Spazier- und Radwege genutzt.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht betroffen.

Bodendenkmale sind nicht bekannt.

2.1.8 Schutzgut Fläche

Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist. Es kommt zu einer Zunahme der Versiegelung.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Bei Durchführung der Planung

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft und der tatsächlichen Nutzung, erhöht sich die Belastung.

Es kommt nur zu einer Zunahme von versiegelten Flächen. Das Landschaftsbild wird aufgelöst bzw. zergliedert. Die bisherige Arrondierung des Geländes wird dadurch verändert.

Durch den geplanten Neubau eines Verbraucher- und Getränkemarktes kommt es zu einer Neuarrondierung dieses Gebietes mit Anschluss an den bestehenden Ortsrand

2.2.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des FNP würde in den nächsten Jahren in diesem Bereich weiterhin landwirtschaftliche Flächen bestehen bleiben.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Schutzgut Mensch

Die Menschen sind bereits von Geräusch- und Schadstoffimmissionen durch bestehende Nutzungen und die bestehenden Verkehrswege vorbelastet. Durch eine Begrünung des Geländes sowie geplanter Lärmschutzmaßnahmen soll einer Verschlechterung der Situation entgegengewirkt werden.

2.3.2 Arten- und Lebensräume

Für das Schutzgut Arten und Biotope haben die vorhandenen Grünlandflächen und die angrenzenden Randbereiche eine geringe Bedeutung.

2.3.3 Schutzgut Boden

Es kommt zu einer zusätzlichen Versiegelung bestehender Grünflächen.

Die vorkommenden Bodenarten haben eine mittlere Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und eine geringe bis mittlere Bedeutung als Puffer und Filter für Schadstoffe.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung sind die Auswirkungen von hoher Bedeutung.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung von Flächen ergibt sich eine Minderung der Grundwasseranreicherung. Vermeidung und Ausgleich sind vor Ort nicht möglich. Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung sind die Auswirkungen von mittlerer bis hoher Bedeutung.

2.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung ist eine Erhöhung der Rückstrahlung infolge erhöhter Versiegelung und Verringerung der Verdunstungsrate gegeben. Unwesentliche Beeinträchtigungen sind nur im Kleinklima-Bereich zu erwarten. Kaltluftströme und Ventilationsbahnen werden durch die geplante Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt. Es ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Hinsichtlich des Teilschutzgutes Landschaftsbild ist das Gebiet insgesamt betrachtet von geringer Bedeutung.

Durch Festsetzung mit Grünflächen und Gehölzpflanzungen; Verwendung landschaftstypischer Pflanzenarten für die Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereiches soll der Eingriff reduziert werden.

Durch den geplanten Neubau kommt es zu einer Neuarrondierung dieses Gebietes mit Anschluss an den bestehenden Ortsrand.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter kommen im Planungsgebiet nicht vor.

2.3.8 Schutzgut Fläche

Bei der Umsetzung der Planung wird im Bereich des Plangebietes die Flächen weitgehend versiegelt.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung sind die Auswirkungen von mittlerer bis hoher Bedeutung.

Ein Ausgleich findet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Bechhofer Weg südlich der Gunzenhausener Straße“ statt.

2.3.9 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen zur Verlagerung des best. Edeka - Marktes in der Ansbacher Straße wurden untersucht. Aufgrund der notwendigen Größe von ca. 1,1 ha für Verbraucher- und Getränkemarkt und der notwendigen Stellplätze konnte keine andere Fläche gefunden werden. Der Standort ist aufgrund seiner Lage und fußläufig an die Ortsmitte als Standort für den Neubau eines Verbraucher- und Getränkemarktes und der Ausweisung eines Mischgebietes geeignet und an dieser Stelle möglich.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Methodik / Schwierigkeiten

Für die Umweltprüfung (Boden, Wasser) wurden technischen Verfahren angewendet. Als Grundlage diente der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan des Marktes Bechhofen.

3.3 Zusammenfassung

Im gültigen FNP/LP des Markt Bechhofen ist der Änderungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Marktrat hat deshalb am 09.07.2025 die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich beschlossen. Mit den Beschlüssen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Sondergebiets- und Mischgebietsflächen geschaffen werden.

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von mittlerer Erheblichkeit. Der zusätzliche Verlust der Schutzgüter Boden/Wasser sowie Arten und Lebensräume sind im Rahmen einer zukünftigen Bauleitplanung entsprechend auszugleichen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit
Arten- und Lebensräume	geringe Erheblichkeit
Boden	hohe Erheblichkeit
Wasser	mittlere bis hohe Erheblichkeit
Klima und Luft	mittlere Erheblichkeit
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit
Kultur und Sachgüter	geringe Erheblichkeit
Fläche	mittlere bis hohe Bedeutung

Markt Bechhofen, den 01.07.2026



.....
Sven Waidmann
Erster Bürgermeister

.....
Manfred Jahnke
Freier Landschaftsarchitekt