

Beschlussvorlage 2026/0793

Bearbeiter: Bauverwaltung\

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	12.05.2026	öffentlich	Entscheidung

Planungsvorschlag Baugebiet Fröschau

Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderats am 24.05.2023 wurden durch das Büro Vogelsang verschiedene Planungsskizzen für das neue Baugebiet in Fröschau auf dem gemeindlichen Grundstück Fl.Nr. 1195 Gem. Birkach präsentiert. Ziel dieser Skizzen war es, eine erste städtebauliche Ausrichtung festzulegen. In der Sitzung vom 25.02.2026 wurde sich für die Variante 1 entschieden, um die weiteren Detailplanungen einleiten zu können. Diese weiterführenden Planungsleistungen werden vom Büro IB-Heller aus Herrieden übernommen.

In der heutigen Sitzung soll über eine Variante entschieden werden. Dabei ist zu beachten, dass die Variante03 noch final bis zur Sitzung durch das IB-Heller nachgereicht wird und die Anlage lediglich zur Anschauung dient.

Hinweise:

Das Landratsamt Ansbach hat darauf hingewiesen, dass für das Vorhaben das neue Instrument des **§ 246e BauGB** angewendet werden kann. Dieser am 30.10.2025 in Kraft getretene „Bau-Turbo“ erlaubt es Kommunen, befristet bis Ende 2030 unter erleichterten Bedingungen Wohnraum zu schaffen, indem von bestimmten bauplanungsrechtlichen Vorschriften abgewichen werden kann. Dies ermöglicht eine deutlich schnellere Umsetzung als im regulären Bebauungsplanverfahren.

Da der Bauturbo nicht das Fachrecht außer Kraft setzt, sind die fachlichen Belange, wie z.B. die Einhaltung der Bauverbotszone zur Kreisstraße, der Artenschutz und der Eingriffsausgleich (nach der BayKompV) auf Ebene der einzelnen Bauanträge zu beachten und abuarbeiten. Bzgl. der bereits durchgeführten saP ist darauf hinzuweisen, dass eine saP 5 Jahre gilt.

Je nachdem, wie lange die Umsetzung der Planung dauert, wäre hier eventuell eine nochmalige Untersuchung notwendig. Dies sollte dann aber im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Die saP die vom Büro für Artenschutzgutachten Herrn Bachmann ausgestellt wurde beinhaltet die Fassung mit dem Stand 11/2022.

Das Vorhaben wird somit im Baturbo realisiert.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat des Marktes Bechhofen stimmt der Variante ___ des Planungsentwurfes für das Baugebiet Fröschau zu und das Ingenieurbüro Heller wird beauftragt die weiteren Planungsleistungen auf Grundlage der gewählten Variante __ durchzuführen.

Fröschau Skizze Variante01

Variante01

Variante02

Variante03_Empfehlung der Verwaltung