# Beschlussvorlage 2026/0932

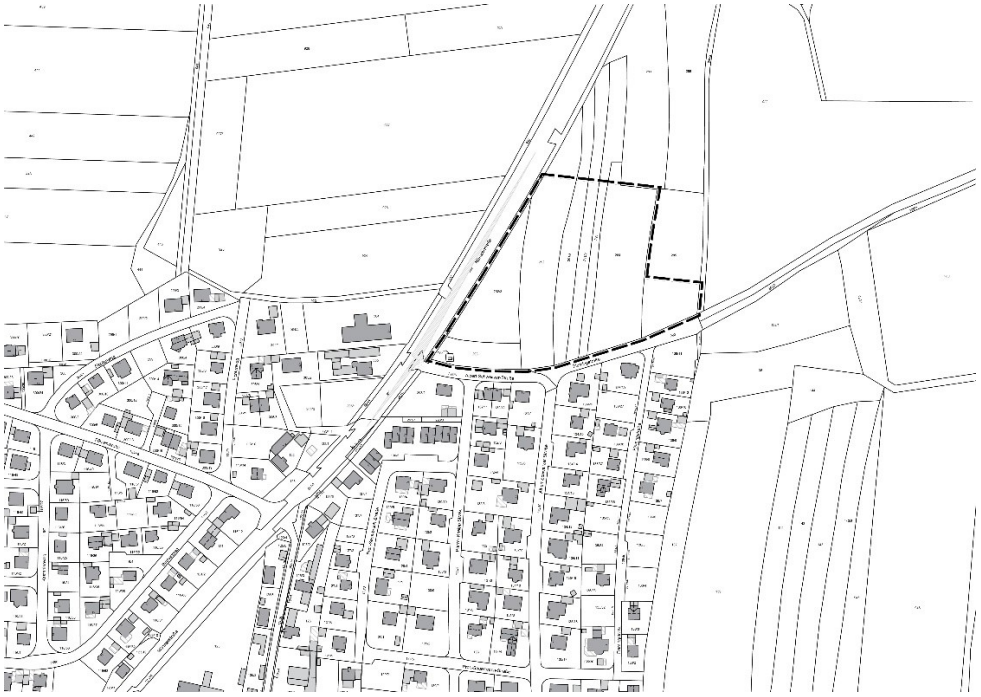
**Bearbeiter: Bauverwaltung\Draht, Thomas, Bauamtsleiter**

| **Beratungsfolge** | **Termin** | | |
|---|---|---|---|
| Gemeinderat | 21.10.2026 | öffentlich | Entscheidung |

## Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 5 „Königshofen Nordost„ Abwägung eingegangener Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung Beschluss Entwurf und Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

**Sachverhalt:**

Der Markt Bechhofen beabsichtigt, ein etwa 2,2 ha großes, derzeit landwirtschaftlich genutztes Gebiet am nördlichen Rand des Ortsteils Königshofen a.d. Heide für eine wohnbauliche Nutzung städtebaulich zu entwickeln. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, auf den bestehenden und absehbaren Bedarf an Wohnbauflächen angesichts der positiven Bevölkerungsentwicklung zu reagieren und damit die nachhaltige Entwicklung des Ortsteils zu sichern.
Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden, die sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die vorhandene Ortsstruktur einfügen und zugleich verschiedene Wohnungstypen (Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser) für unterschiedliche Wohnbedürfnisse schaffen.
Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist es, in städtebaulicher Fortsetzung der bestehenden Siedlungsstruktur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets zu schaffen. Dabei sollen bedarfsgerechter Wohnraum mit unterschiedlichen Wohnungstypen ermöglicht und eine langfristig leistungsfähige und geordnete verkehrliche Erschließung des Plangebiets sichergestellt werden.
Darüber hinaus sollen insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Belange, vor allem im Hinblick auf Verkehrslärm, umfassend berücksichtigt und geeignete Maßnahmen verbindlich festgesetzt werden.
Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flurstücke mit den Flurnummern (Fl.Nrn.) 292/3 und 293, 293/1 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 284, 285, 291, 292/2, 291/3 und 292, jeweils der Gemarkung Königshofen. Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs umfasst etwa 2,2 ha.



Da die im Flächennutzungsplan dargestellten landwirtschaftlichen Flächen planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen sind, ist für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Marktgemeinderat des Marktes Bechhofen erhebt die vorgeschlagene Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Beschluss.

2. Der Marktgemeinderat des Marktes Bechhofen billigt den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 5 „Königshofen Nordost“ in der Fassung vom 21.10.2026.

3. Das Planungsbüro Vogelsang und die Verwaltung werden beauftragt, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB auf Grundlage des Entwurfs durchzuführen.

4. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss ortsüblich bekanntzumachen.

26251 Baugrundgutachten Königshofen
Artenschutz_Königshofen_07.12.2021_final
Artenschutz_Königshofen_Ergänzung zum FB-MB
B5_Königshofen NO_Abwägung Vorentwurf_261014
B5_Königshofen NO_Entwurf Begründung_261014

B5_Königshofen NO_Entwurf_261014
Lärmschutz_17263_001mt_sn
UB_BBP_Bechhofen_Königshofen_Nordost