

Unser Zeichen: sg
Datum: 26.09.2025
Bearbeitung: Gerd Sahlender
Durchwahl: -36

Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Jettingen-Scheppach in den Bereichen Oberfeld, Ortsteil Freihalden und Am Kiesweg, Ortsteil Ried, Landkreis Günzburg
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Unterrichtung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Marktgemeinderat des Marktes Jettingen-Scheppach hat in der Sitzung am 01.10.2024 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Oberfeld, Ortsteil Freihalden für die östlich der Straße „Hinter den oberen Gärten“ und nördlich der Oberfeldstraße am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Freihalden liegenden Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 369, 370, 371, 372, 373 und 374, jeweils Gemarkung Freihalden gefasst und das Verfahren hierfür eingeleitet. Mit Beschluss vom 16.09.2025 wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes um den Bereich Am Kiesweg, Ortsteil Ried, d. h. jeweils eine Teilfläche der Grundstücke Flur Nrn. 109 und 110, Gemarkung Ried erweitert. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren unter der Bezeichnung „Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Jettingen-Scheppach in den Bereichen Oberfeld, Ortsteil Freihalden und Am Kiesweg, Ortsteil Ried“ weitergeführt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen für den am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Freihalden liegenden Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung / Arrondierung der umgebenden Siedlungsstrukturen geschaffen werden, um dem dringenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen (Einzel- bzw. Doppelhausbebauung) Rechnung tragen zu können. In diesem Zusammenhang wird der ca. 1,4 ha umfassende, bislang noch im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB liegende Änderungsbereich in Freihalden als „Wohnbaufläche (W)“ mit randlichen Grünflächen ausgewiesen. Damit kann der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan „Oberfeld II“, OT Freihalden künftig aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes des Marktes Jettingen - Scheppach entwickelt werden.

Die Flächen im Änderungsbereich im Ortsteil Ried sind im wirksamen Flächennutzungsplan bereits teilweise

als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Nachdem der Umgriff der hier aktuell geplanten wohnbaulichen Entwicklung aber vom Umgriff dieser bisherigen Darstellung abweicht, muss der Flächennutzungsplan auch in diesem Bereich geändert werden. In diesem Zusammenhang wird die Darstellung der „Wohnbauflächen (W)“ mit randlichen Grünflächen an die aktuelle Planung angepasst. Die verbleibenden Flächen im ca. 0,5 ha umfassenden Änderungsbereich in Ried werden wieder als „landwirtschaftliche Flächen“ ausgewiesen. Damit kann auch im Ortsteil Ried der im Parallelverfahren auszustellende Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“, OT Ried künftig aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes des Marktes Jettingen - Scheppach entwickelt werden

Der vom Bau- und Umweltausschuss in der öffentlichen Sitzung am 22.09.2025 gebilligte Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen Oberfeld, Ortsteil Freihalden und Am Kiesweg, Ortsteil Ried, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 22.09.2025, liegt im Rathaus des Marktes Jettingen-Scheppach, Hauptstraße 55, 89343 Jettingen-Scheppach in der Zeit **vom 06. Oktober 2025 bis einschließlich 07. November 2025** im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus. In diesem Zeitraum besteht während der allgemeinen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag 08:00 Uhr bis 12:15 Uhr, Montag 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr, Donnerstag 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr) die Möglichkeit sich über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes zu unterrichten und Anregungen sowie Hinweise zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen Oberfeld, Ortsteil Freihalden und Am Kiesweg, Ortsteil Ried schriftlich (*nach Möglichkeit auf elektronischem Weg an bauamt@jettingen-scheppach.de*) oder zur Niederschrift vorzubringen.

Die Planunterlagen können ebenfalls online auf der Homepage des Marktes unter https://www.jettingen-scheppach.de/content/stadtsanierung-bauen-wohnen/#anchor_14a175db_Accordion-Bauleitplan-Verfahren-des-Marktes-Jettingen-Scheppach eingesehen werden.

Neben dem Umweltbericht mit Ausführungen unter anderem zu den Schutzgütern Mensch/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sowie Kumulationswirkungen mit benachbarten Vorhaben und Plänen (siehe Begründung vom 22.09.2025), liegen **folgende umweltbezogenen Informationen** vor, die im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Jettingen - Scheppach in den Bereichen Oberfeld, Ortsteil Freihalden und Am Kiesweg, Ortsteil Ried im Rathaus des Marktes Jettingen - Scheppach eingesehen werden können:

Schutzgut Mensch / Bevölkerung:

- *Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten Krumbach (Schwaben)*; Schreiben vom 10.12.2024 mit Anmerkungen und Hinweisen zu den in südlicher Nachbarschaft zum Änderungsbereich Freihalden liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen und deren Betriebsstrukturen und Emissionspotenzial sowie zu den land- und forwirtschaftlich zu nutzenden Wegestrukturen.
- *Landratsamt Günzburg, Bauleitplanung*; Schreiben vom 16.01.2025 mit Anmerkungen und Hinweisen zu möglichen Immissionsschutzfachlichen Auswirkungen der in südlicher Nachbarschaft zum Änderungsbereich Freihalden liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen sowie deren potenzielle Erweiterungsbestrebungen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:

- *Landratsamt Günzburg, Naturschutz und Landschaftspflege*; Schreiben vom 16.01.2025 mit Anmerkungen und Hinweisen zur aktuellen Bewirtschaftung der überplanten Flächen in Freihalden, zum Erfordernis einer Ortsrandeingrünung, zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie zum Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Untersuchung.

Schutzgut Fläche:

- *Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde*; Schreiben vom 10.01.2025 mit Anmerkungen und Hinweisen zum Bedarf, zu vorhandenen Flächenpotenzialen, zum Vorrang der Innenentwicklung sowie zu flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen.

Schutzgut Boden / Wasser:

- *Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Geotechnischer Bericht* vom 10.04.2025 zum „Änderungsbereich Ried“ mit Ausführungen und Angaben zur geologischen Zusammensetzung des Untergrundes, zu den hydrogeologischen Verhältnissen sowie zu verschiedenen Empfehlungen für die Baumaßnahme (Gründung, Baugruben, Wasserhaltung, Versickerung etc.).
- *Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Geotechnischer Bericht* vom 17.04.2025 zum „Änderungsbereich Freihalden“ mit Ausführungen und Angaben zur geologischen Zusammensetzung des Untergrundes, zu den hydrogeologischen Verhältnissen sowie zu verschiedenen Empfehlungen für die Baumaßnahme (Gründung, Baugruben, Wasserhaltung, Versickerung etc.).
- *Landratsamt Günzburg, Bodenschutz*; Schreiben vom 16.01.2025 mit Anmerkungen zu fehlenden Erkenntnissen im Hinblick auf Altablagerungen und Altstandorte im „Änderungsbereich Freihalden“.
- *Wasserwirtschaftsamt Donauwörth*, Schreiben vom 09.01.2025 zum „Änderungsbereich Freihalden“ mit Ausführungen und Hinweisen zur Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen, zu Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen, zum vorsorgenden Bodenschutz, zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Erfordernis eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes und eines Bodengutachtens.

Schutzgut Klima:

- *Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Günzburg*; Schreiben vom 04.12.2024 mit einer Empfehlung zur zwingenden Nutzung von solarer Energiegewinnung (elektrisch und/oder thermisch).

Im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erhalten Sie anbei eine Ausfertigung des Entwurfs zur Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen Oberfeld, Ortsteil Freihalden und Am Kiesweg, Ortsteil Ried, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil B), jeweils in der Fassung vom 22.09.2025, **mit der Bitte um Stellungnahme bis 07. November 2025.**

Um Doppel- und Fehlplanungen vermeiden zu können, sollen die Äußerungen Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Änderungsgebietes bedeutsam sein können.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen Oberfeld, Ortsteil Freihalden und Am Kiesweg, Ortsteil Ried unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Mit freundlichen Grüßen



Gerd Sahlender
Arnold Consult AG

Anlage: Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Jettingen-Scheppach in den Bereichen Oberfeld, Ortsteil Freihalden und Am Kiesweg, Ortsteil Ried (Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht), Entwurf in der Fassung vom 22.09.2025