

Unser Zeichen: sg
Datum: 16.04.2026
Bearbeitung: Gerd Sahlender
Durchwahl: -36

**Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberfeld II“, Ortsteil Freihalden im Markt Jettingen-Scheppach, 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 Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberfeld II“, Ortsteil Freihalden für die östlich der Straße „Hinter den oberen Gärten“ und nördlich der Oberfeldstraße am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Freihalden liegenden Grundstücke Flur Nrn. 358 (tlw., Oberfeldstraße), 369, 370, 371, 372, 373 und 373/1, jeweils Gemarkung Freihalden gefasst und das Verfahren hierfür eingeleitet. Mit Beschluss vom 17.03.2026 wurde der Umgriff des Bebauungsplanes „Oberfeld II“ um den Bereich der Bestandsstrukturen östlich entlang der Straße „Hinter den oberen Gärten“ und südlich des Hofwiesweges, d. h. die Grundstücke Flur Nrn. 369/1, 371/1, 372/1, 374, 374/1, 375, 375/1, 375/2, 375/3, 375/4, 375/5, 375/6, 375/7, 375/8, 375/9, 375/11 und 378/1, jeweils Gemarkung Freihalden erweitert. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberfeld II“, Ortsteil Freihalden wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung (frühzeitige Beteiligung, öffentliche Auslegung / erneute Beteiligung) und Umweltbericht durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberfeld II“, Ortsteil Freihalden sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dringend benötigte Wohnbauflächen geschaffen werden, nachdem eine Entwicklung einer derartigen Nutzung an dem überplanten Standort im Südosten der Ortslage Freihalden auf Grundlage des § 35 BauGB derzeit nicht möglich ist. Mit den im Bebauungsplan „Oberfeld II“ getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Durch-/Eingrünungsmaßnahmen soll eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der bestehenden wohnbaulichen Strukturen der Ortslage Freihalden nach Südosten hin sichergestellt werden. Für den gesamten Planbereich ist entsprechend der geplanten Wohnnutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.

Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen für den motorisierten Individualverkehr ist über mehrere neue, miteinander verbundene Erschließungsstraßen vorgesehen, welche im Süden in die Oberfeldstraße, im Westen in die Straße „Hinter den oberen Gärten“ und im Norden in den Hofwiesweg münden. Das gesamte überplante Areal umfasst eine Fläche von etwa 4,5 ha.

Der vom Marktgemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 17.03.2026 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes „Oberfeld II“, Ortsteil Freihalden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 17.03.2026, liegt im Rathaus des Marktes Jettingen-Scheppach, Hauptstraße 55, 89343 Jettingen-Scheppach in der Zeit **vom 20. April 2026 bis einschließlich 22. Mai 2026** 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 des Bebauungsplanes „Oberfeld II“ zu unterrichten und Anregungen sowie Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplanes „Oberfeld II“, Ortsteil Freihalden schriftlich (*nach Möglichkeit auf elektronischem Weg an bauamt@jettingen-scheppach.de*) oder zur Niederschrift vorzubringen.

Darüber hinaus können die Unterlagen auch online unter

https://www.jettingen-scheppach.de/content/stadtsanierung-bauen-wohnen/#anchor_14a175db_Accordion-Bauleitplan-Verfahren-des-Marktes-Jettingen-Scheppach

auf der Homepage des Marktes Jettingen-Scheppach oder

alternativ über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung unter

<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungportal/>

(→ Gemeindegemeinde: *Jettingen-Scheppach* → laufende Bauleitplanverfahren) 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, zu Wechselwirkungen, zu baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen sowie kumulativen Effekten der Umweltauswirkungen (siehe Begründung vom 17.03.2026), liegen **folgende Arten umweltbezogener Informationen** vor, die im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Oberfeld II“, Ortsteil Freihalden 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 Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen und deren Betriebsstrukturen und Emissionspotenzial sowie zu den land- und forstwirtschaftlich zu nutzenden Wegestrukturen.
- *Landratsamt Günzburg, Bauleitplanung*; Schreiben vom 16.01.2025 mit Anmerkungen und Hinweisen zu möglichen Immissionsschutzfachlichen Auswirkungen der in südlicher Nachbarschaft zum Plangebiet 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, zum Erfordernis einer Ortsrandeingrünung, zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, zum Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Untersuchung bzw. Prüfung sowie Empfehlungen zu künftigen Gehölzpflanzungen.
- *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)*; Stand 22.09.2025, *Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler*; mit Ausführungen zu den von der Planung potenziell betroffenen Artvorkommen (Vögel, Reptilien etc.) und Empfehlung zu artenschutzrechtlicher Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahme.

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 17.04.2025 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.
- *Landratsamt Günzburg, Wasserrecht*; Schreiben vom 16.01.2025 mit Ausführungen und Hinweisen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zu Bodenversiegelungen sowie zu potenziellen Eingriffen ins Grundwasser und in Gewässer.
- *Wasserwirtschaftsamt Donauwörth*, Schreiben vom 09.01.2025 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.
- *Arnold Consult AG, Entwässerungskonzept* vom Februar 2026 mit Ausführungen und Empfehlungen u. a. zum künftigen Umgang mit dem im neuen Wohngebiet anfallenden Niederschlagswasser (Vorgaben zu Rückhaltung, Drosselabfluss etc.).

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 Entwurf des Bebauungsplanes „Oberfeld II“, Ortsteil Freihalden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht (Teil C), jeweils in der Fassung vom 17.03.2026, mit der Bitte um Stellungnahme bis 22. Mai 2026.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan „Oberfeld II“, Ortsteil Freihalden unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes „Oberfeld II“, Ortsteil Freihalden nicht von Bedeutung ist.

Mit freundlichen Grüßen



Gerd Sahlender
Arnold Consult AG

Anlage: Aufstellung des Bebauungsplanes „Oberfeld II“, Ortsteil Freihalden (Planzeichnung, Textteil, Begründung mit Umweltbericht), Entwurf in der Fassung vom 17.03.2026