



32. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

**für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 113
„Umspannwerk Schongau West“**

**A) PLANZEICHNUNG
B) BEGRÜNDUNG
MIT C) UMWELTBERICHT**

Hinweis: Die Änderung (Flächengröße auf S. 6) gegenüber der Fassung vom 30.06.2026 ist
gelb markiert.

ENTWURF

Fassung vom 20.10.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 26051
Bearbeitung: CR

INHALTSVERZEICHNIS

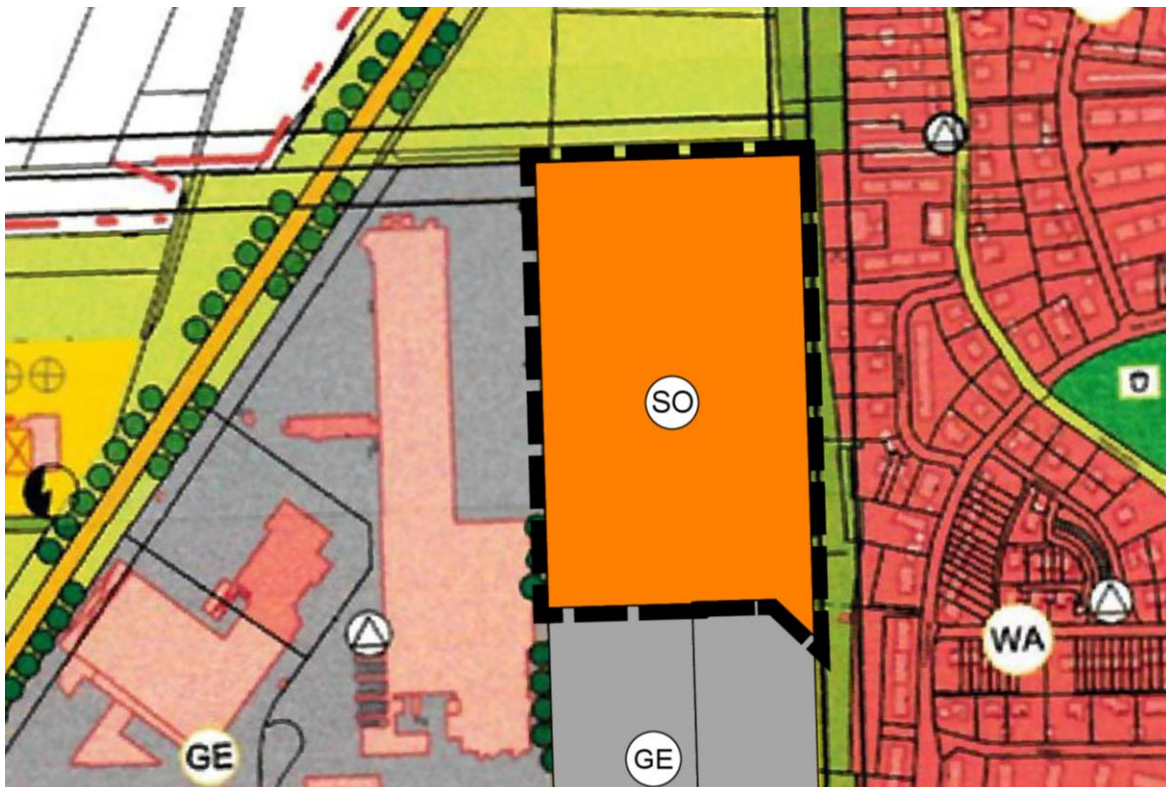
A)	PLANZEICHNUNG M 1 : 5.000	3
B)	BEGRÜNDUNG	5
1.	Ziele und Zwecke der Planung	5
2.	Beschreibung des Planbereichs	6
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.	Übergeordnete Planungen	8
5.	Umweltbelange	9
6.	Planungskonzept	10
C)	UMWELTBERICHT	11

A) PLANZEICHNUNG M 1 : 5.000

Wirksamer Flächennutzungsplan



32. Änderung des Flächennutzungsplans



Legende



Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Versorgungsfläche“
(§ 11 BauNVO)



Fläche für Versorgungsanlagen



Änderungsbereich der 32. Änderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

B) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Um die Stromversorgung, nicht nur der Stadt Schongau, zu gewährleisten, ist der Ausbau der Hochspannungsleitungen des Stromversorgungsnetzes Bundesweit erforderlich.

Der Ausbau zieht sich über mehrere Jahre hin und wird von Schongau aus regional versorgt. Um die Zwischenlagerung von Materialien gewährleisten zu können, sind Flächen für die baulichen Anlagen im Süden des geplanten Baugebietes vorgesehen. Dabei soll im Südwesten eine Lagerhalle errichtet werden und im Südosten lediglich ein offener Lagerplatz.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll temporär die Errichtung eines Lagergebäudes, Lagerflächen und kurzfristig von Batteriespeichern ermöglicht werden, wobei im Südwesten die Lagerhalle und im Südosten lediglich ein offener Lagerplatz vorgesehen sind. Des Weiteren soll die Möglichkeit geschaffen werden, auch im gesamten Planungsgebiet PV-Anlagen aufstellen zu können. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes wurde das Gebiet als Entwicklungsfläche für Versorgungsanlagen dargestellt und planerisch gesichert. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB sind dabei Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung vorgesehen.

In diesem Zusammenhang sind potenzielle Alternativstandorte bereits im vorbereitenden Bauleitplanverfahren geprüft worden, sodass die vorliegende Standortentscheidung als städtebaulich begründet und nachvollziehbar anzusehen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 113 ist so gesehen weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Änderungsbereich

Das Gebiet der 32. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im Westen der Stadt Schongau und umfasst eine Fläche von ca. **5,3** ha. Der Änderungsbereich befindet sich in Anbindung an bestehende Siedlungsflächen.

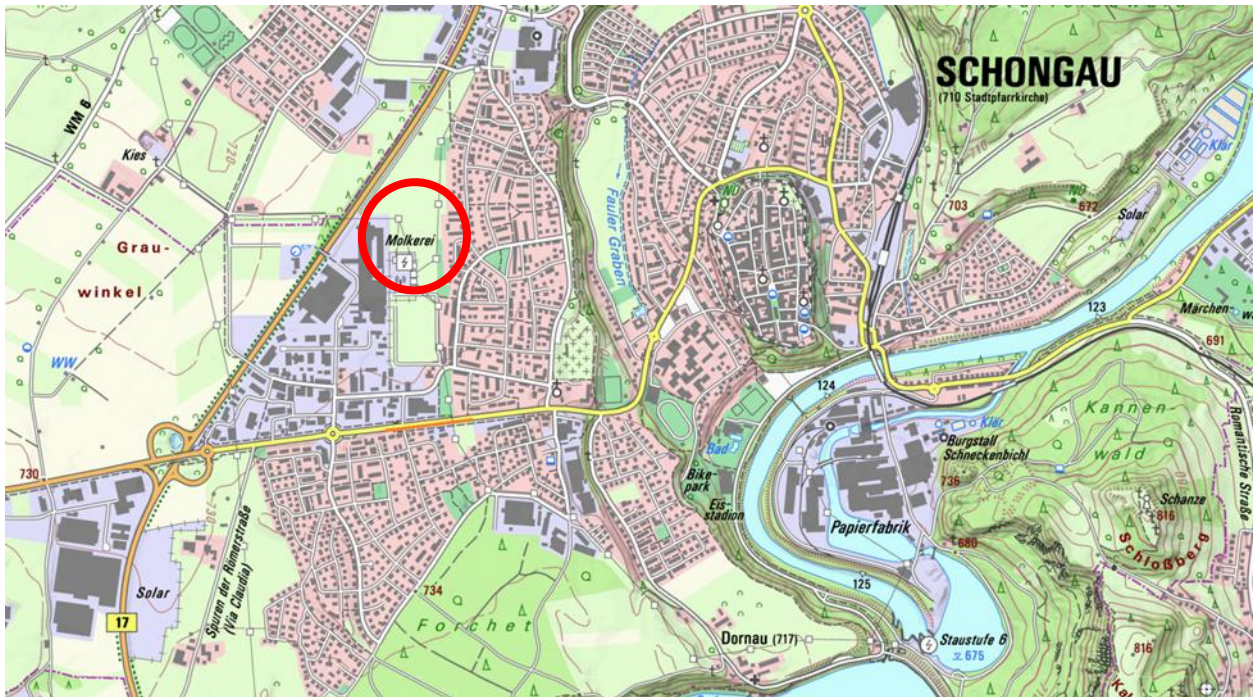


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland)
- Im Osten durch eine Kleingartenanlage
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch das Umspannwerk sowie Industrie- und Gewerbeflächen

2.2 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

2.2.1 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet ist eben und befindet sich auf einer Höhe von ca. 730,7 m ü. NHN im Süden bis ca. 725,7 m ü. NHN im Norden.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope oder Schutzgebiete für die Natur.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland), welche gemäß Bebauungsplan Nr. 77 "Ehemaliges Umspannwerk" in Gewerbegebietsflächen umgewandelt werden sollen.

Weitere Vegetation befindet sich westlich angrenzend als Puffer zu den Kleingartenanlagen.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (weiß umrandet), o. M. (© Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.2.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete oder Denkmale.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Regelverfahren

Die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 113 „Umspannwerk Schongau West“ erfolgt im Regelverfahren nach den allgemeinen Vorschriften des Baugesetzbuchs.

Im Regelverfahren sind die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 und 4 BauGB durchzuführen. Zudem ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB vorzunehmen. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung gemäß § 2a BauGB darzulegen. Nach Abschluss des Verfahrens ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB beizufügen. Außerdem sind die erheblichen Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB zu überwachen.

4.2 Regionalplan der Region Oberland (RP 17)

Raumstrukturell liegt die Stadt Schongau im allgemeinen ländlichen Raum und wird als Mittelzentrum gekennzeichnet.

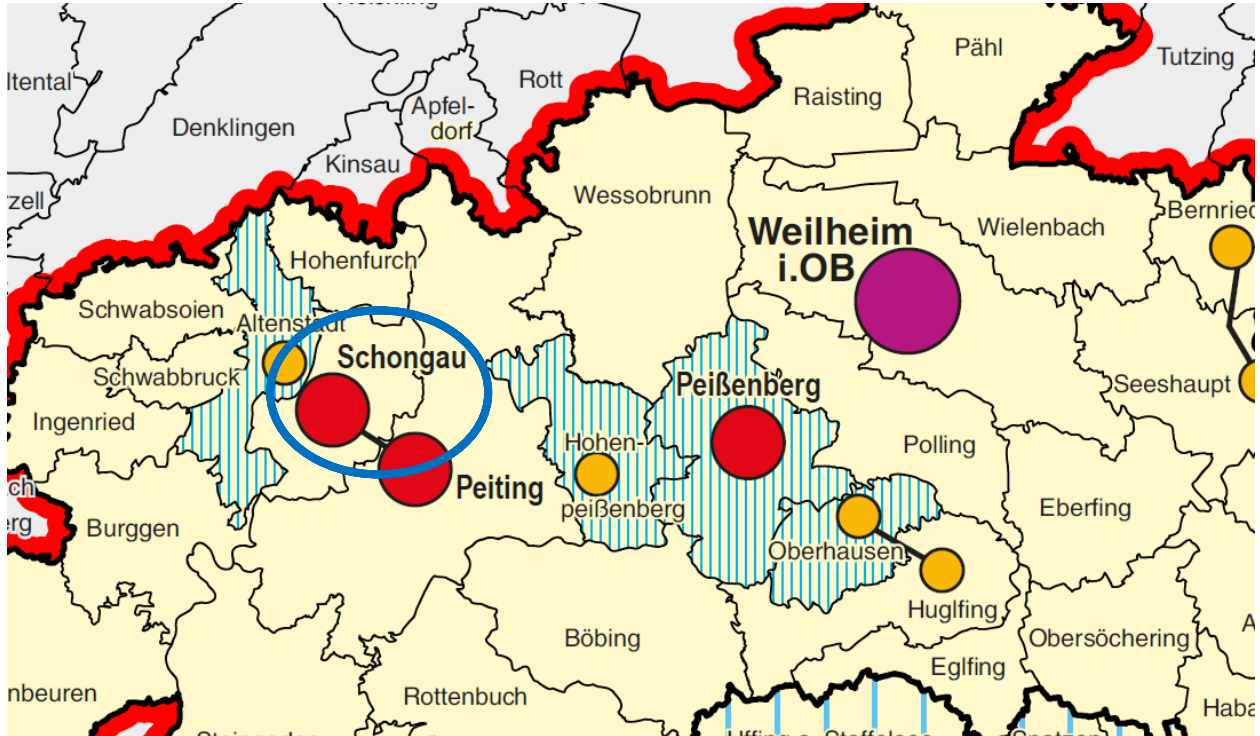


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 17), Karte 1, Raumstruktur

4.3 Zusammenfassung

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes wurde das Gebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB (Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung) als Entwicklungsfläche für Versorgungsanlagen dargestellt und planerisch gesichert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 soll vorwiegend die Errichtung eines Lagergebäudes und von Lagerflächen ermöglicht werden. Des Weiteren soll die Möglichkeit geschaffen werden, auch im gesamten Planungsgebiet PV-Anlagen und Batteriespeicher kurzfristig aufstellen zu können.

Auswirkungen auf die Landes- oder Regionalplanung ergeben sich daher nicht.

5. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan.

6. PLANUNGSKONZEPT

Es ist die Errichtung von PV-Anlagen, Batteriespeichern und Lagermöglichkeiten geplant.

Bei der Aufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes war die Zielvorstellung Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB auf dieser Fläche zuzulassen. Im Grunde entspricht die beabsichtigte Planung diesen Zielen.

C) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Für die Änderung der Darstellung einer Fläche für Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Versorgungsanlagen“ gemäß § 12 BauGB ergeben sich keine Umweltauswirkungen.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 113 „Umspannwerk Schongau West“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht enthält zusammenfassend nachfolgende Hinweise:

Dem Planungsgebiet stehen nach erster Prüfung an dem ausgewählten Standort im Westen der Stadt Schongau in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen. Die geplante Anlage dient der Gewinnung von Solarenergie, die landwirtschaftliche Nutzung bleibt bestehen. Der erzeugte Strom soll in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden und nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vergütet werden. Zudem sollen ggf. auch Stromspeicher errichtet werden. Das Vorhaben leistet damit einen maßgeblichen Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Sicherung der Energieversorgung und kann insbesondere hinsichtlich der multifunktionalen Nutzung der Fläche als zukunftsweisend betrachtet werden.

Die Photovoltaikanlage sowie die Lagermöglichkeiten werden auf einem derzeit intensiv genutzten Grünland errichtet. Das Plangebiet hat damit nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen. Aufgrund der westlich gelegenen Fabrik und dem Umspannwerk, einigen Freileitungen und mehreren umliegenden Gewerbeflächen ist eine Vorbelastung des Landschaftsbilds vorhanden. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind zudem aufgrund der bestehenden und vorgesehenen ergänzenden Eingrünungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Freiflächenphotovoltaikanlagen stellen durch die spezifische Energiegewinnung (keine CO₂-Emissionen) einen bedeutend positiven Beitrag zur Umwelt und der Erreichung der Klimaschutzziele dar.