



8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Erweiterung Gewerbegebiet Schiltberg - Süd



Übersicht unmaßstäblich

Planzeichnung, Begründung

FASSUNG VOM 15.10.2026

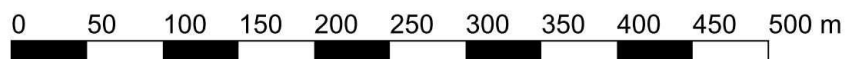
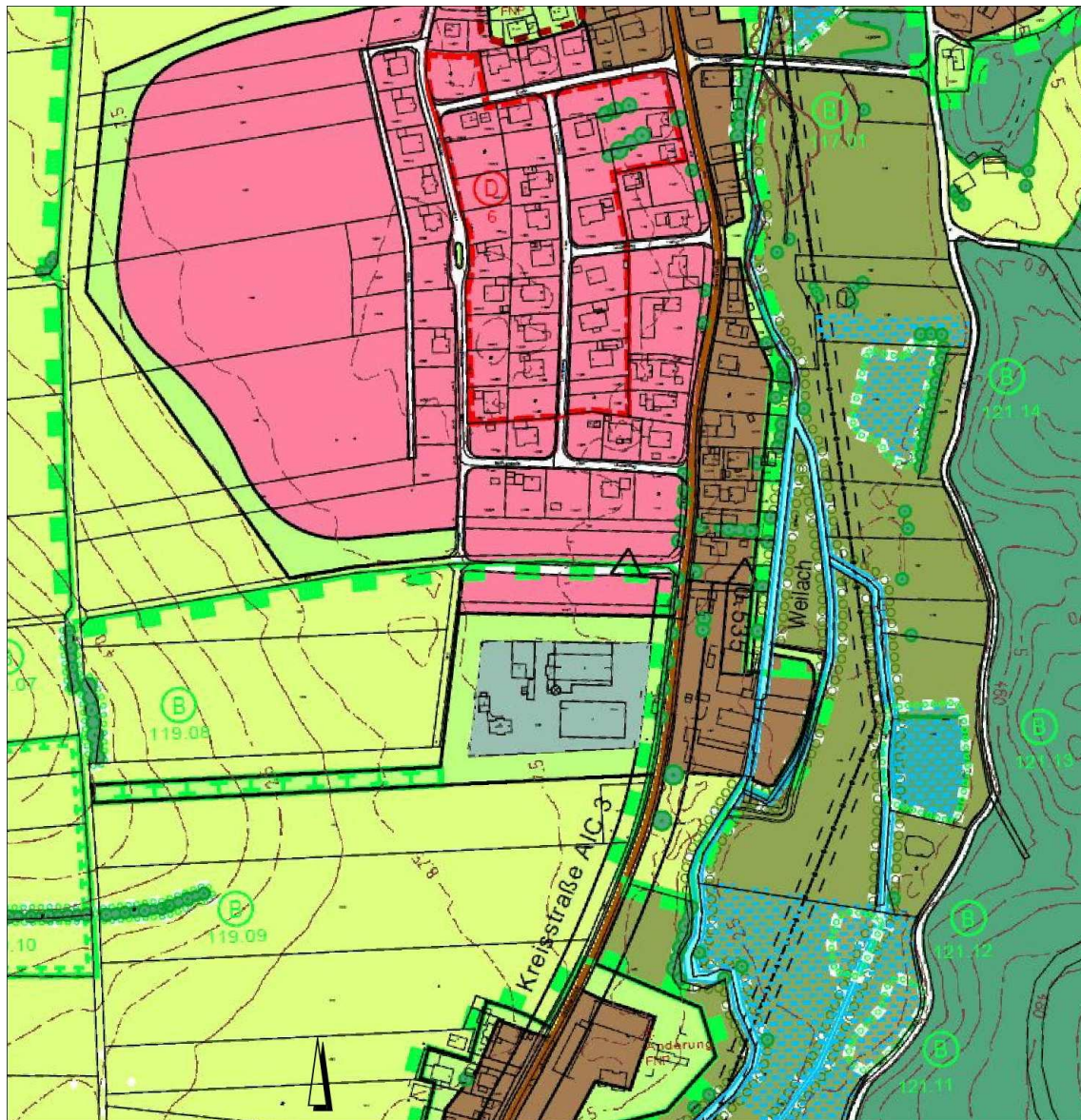
brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.bugger-landschaftsarchitekten.de

GEMEINDE SCHILTBERG
Obere Ortsstraße 13
86577 SCHILTBERG

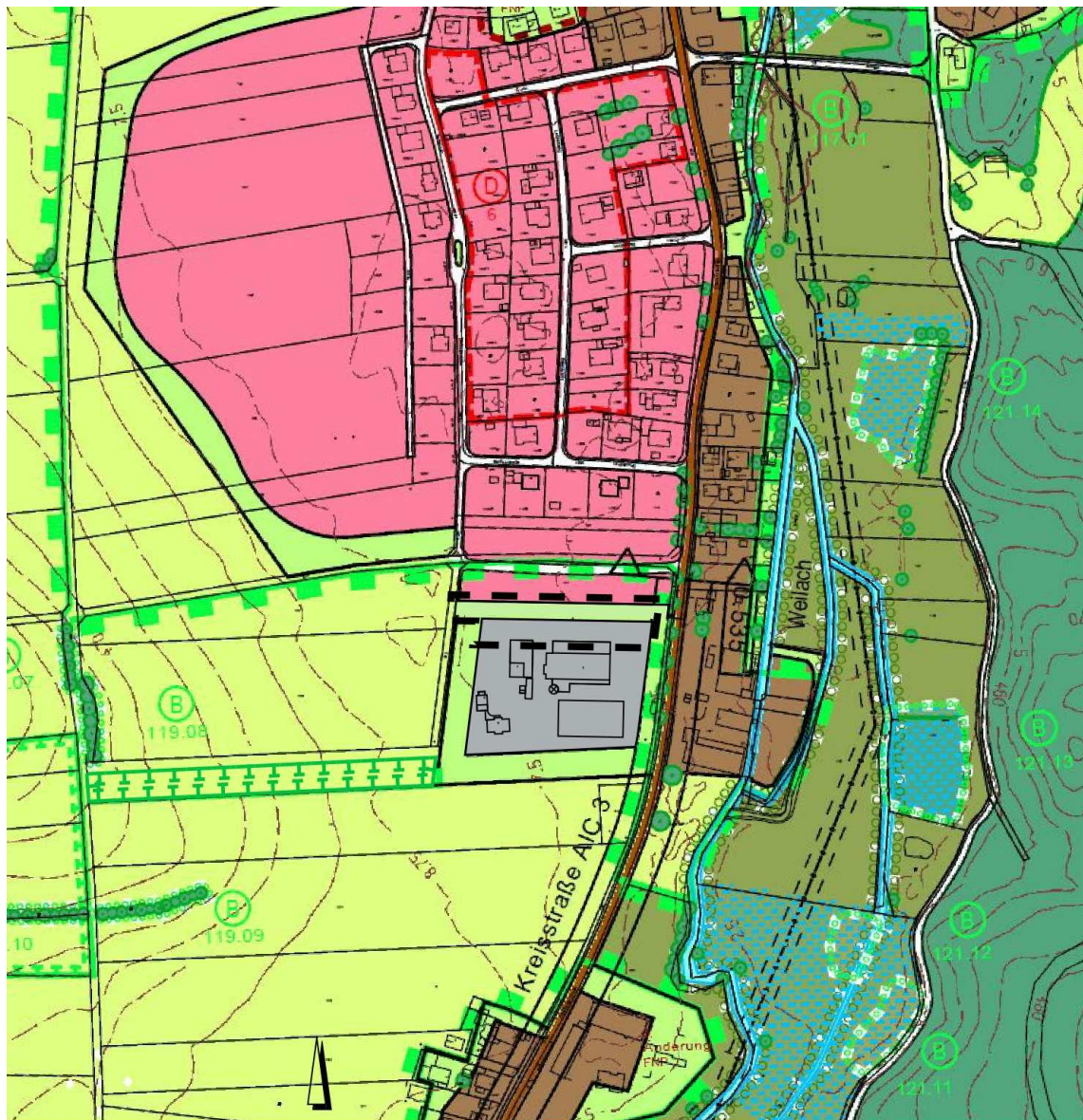
LANDKREIS AICHACH-FRIEDBERG
REGIERUNGSBEZIRK SCHWABEN

**URSPRÜNGLICHE PLANZEICHNUNG IN DER RECHTSGÜLTIGEN FASSUNG VOM
25.07.2000 MIT BEKANNTMACHUNG VOM 20.09.2000**



M 1:5.000

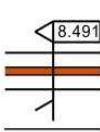
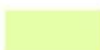
8. ÄNDERUNG IN DER FASSUNG VOM 15.10.2026



0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 m

M 1:5.000

ZEICHENERKLÄRUNG

	ÄNDERUNGSBEREICH
	WOHNBAUFLÄCHE
	GEMISCHTE BAUFLÄCHEN
	GEWERBEGEBIET
	GRÜNFLÄCHEN
	HAUPTVERKEHRSSTRASSEN MIT ANBAUFREIEN STREIFEN, ORTSDURCHFARTSGRENZE (6.7)
	STRASSEN, WEGE
	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
	WALD
	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT MIT BESONDERER ÖKOLOGISCHER FUNKTION (WIESE) (Z. B. BIOTOPVERBUND ENTLANG VON FLESSGEWÄSSERN)
	WASSERFLÄCHEN
	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (Art. 10 BayNatSchG)
	AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHEN, BESTAND
	AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHEN, POTENTIALFLÄCHEN
	FLÄCHE BZW. TEILFLÄCHE NACH Art. 13 d BayNatSchG / §30 BNatSchG
	BIOTOP MIT NUMMER DER BIOTOPKARTIERUNG BAYERN (KARTENBLATT 7533 - KÜHBACH) (2.4.2)
	PUFFERFLÄCHEN (Z. B. AN GEWÄSSERN UND UM MAGERSTÄNDE)
	SUKZESSIONSFLÄCHEN
	GEHÖLZBESTAND
	BODENDENKMAL

Begründung

1. ANLASS

Die Veranlassung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schiltberg besteht darin, eine Erweiterung der Betriebshalle im Gewerbegebiet Schiltberg-Süd zu ermöglichen.

Hierfür ist vorgesehen, die dortige Gewerbefläche um ca. 16 m nach Norden in die angrenzende Grünfläche zu erweitern und die Grünfläche nach Norden zu verschieben.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiltberg in der rechtsgültigen Fassung vom 25.07.2000 ist der Änderungsbereich als Grünfläche sowie als Wohnbaufläche dargestellt.

2. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Die von der Änderung berührte Fläche befindet sich am südlichen Ortseingang von Schiltberg und bildet aktuell eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche zwischen der Wohnbebauung am Lerchenweg / Bertholdstraße und der bestehenden Gewerbenutzung. Der Umgriff der geplanten Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 0,27 ha der Flurstücke 1016 und 1016/1 der Gemarkung Schiltberg. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Weilachtal“ (LSG-00439.01).

3. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB

Eine Bestandserfassung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter sowie die Auswirkungen der geplanten Änderung auf die Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans. Der Umweltbericht liegt als Anlage bei.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Flächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Ziele der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg)

Fachliche Ziele zum Siedlungswesen:

BV 1. Siedlungsstruktur

(G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.

Regionale Wirtschaftsstruktur

2.1 Großer Verdichtungsraum Augsburg

2.1.1 (Z) Im Verdichtungsraum Augsburg soll auf die Stärkung des verarbeitenden Gewerbes und auf die Weiterentwicklung des produktionsnahen Dienstleistungsbereichs hingewirkt werden.

2.2 Ländlicher Raum

2.2.1 (Z) Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich-industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln.

2.2.2 (Z) Es soll angestrebt werden, die vergleichsweise positive Entwicklungsdynamik zu sichern. Hierzu soll darauf hingewirkt werden:

- *die mittelständische Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken*
- *die infrastrukturellen Voraussetzungen für eine engere wirtschaftliche Verflechtung des ländlichen Raumes mit dem Verdichtungsraum Augsburg zu schaffen.*

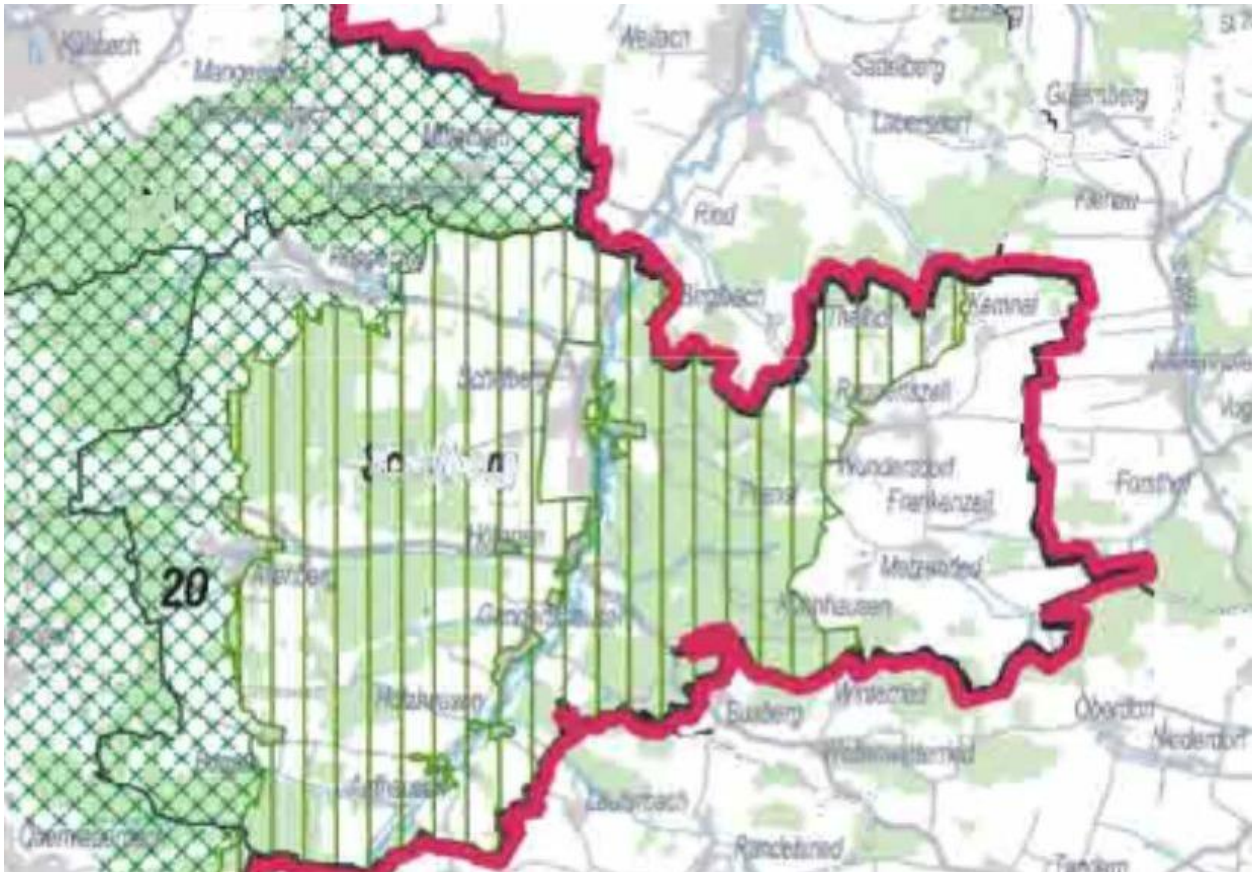
B I Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft

1 Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

1.1 (G) *Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen, insbesondere den Iller-Lech-Schotterplatten und der Fränkischen Alb zu erhalten und in ihren Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen zu stärken.*

Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft

Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen zu erhalten und in ihren Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen zu stärken.



Landschaftsschutzgebiet Weilachtal im Gemeindegebiet, Darstellung im Regionalplan 2007

Der Talbereich der Weilach mit den angrenzenden Übergängen zum Hügelland ist außerhalb der Siedlungsbereiche als Landschaftsschutzgebiet definiert. Die bestehende Gewerbenutzung wie auch die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen befinden sich innerhalb des LSG.

5. GEPLANTE ÄNDERUNG

Die im Flächennutzungsplan als nördliche Eingrünung des Gewerbebestandes abgebildete Grünfläche wird in der 8. Änderung zur Gewerbefläche umgewidmet. Die bisherige Grünfläche wird nach Norden auf die dort dargestellten Wohnbauflächen verschoben.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,3 ha. Im Einzelnen erfolgen folgende Anpassungen:

- Umwidmung von ca. 0,17 ha Grünfläche in gewerbliche Bauflächen
- Umwidmung von ca. 0,13 ha Wohnbaufläche in Grünflächen

6. GEWERBENUTZUNG UND WOHNBAUFLÄCHEN

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt im Süden von Schiltberg gewerbliche Bauflächen dar. Im nördlichen Anschluss folgen – getrennt durch Grünflächen – Wohnbauflächen.

Infolge der 8. Änderung und der Vergrößerung der Gewerbefläche verringert sich der Grünstreifen von etwa 18 m auf 10 und die Gewerbenutzung rückt näher an die im FNP dargestellten Wohnbauflächen heran.

Die Zuordnung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen GE / WA ändern sich mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes faktisch nicht. Im Rahmen der Abwägung berücksichtigt die Gemeinde Schiltberg bei der Änderung des Bebauungsplanes sowohl die Interessen des ansässigen Gewerbebetriebes als auch den Schutzanspruch der Wohnbevölkerung bzw. der im

Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen. Dies erfolgt dahingehend, dass zwischen den unterschiedlichen Nutzungen im Flächennutzungsplan weiterhin ein „Trenngrün“ beibehalten wird und auf der Ebene des Bebauungsplanes die Konfliktbewältigung mittels Festsetzung von Emissionskontingenten für die Gewerbenutzung erfolgt. Damit können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die nördlich folgende Wohnbaufläche eingehalten und auch die betrieblichen Belange der Gewerbenutzung berücksichtigt werden.

Der Trennungsgrundsatz nach § 50 Satz 1 BImSchG findet daher weiterhin Beachtung.

7. DERZEITIGE BODENNUTZUNG UND BIOTOPSTRUKTUREN

Die Erweiterung der Gewerbefläche erstreckt sich auf die angrenzende etwa 7,5 m tiefe geschlossene Gehölzstruktur und auf den daran anschließenden ca. 18 m breiten Wiesenstreifen.

8. ERSCHLIEßUNG

Die Erschließung erfolgt wie bisher über die direkt angrenzende Schiltberger Straße.

9. ELEKTRIZITÄT, WASSER, ABWASSER

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen innerhalb des Gewerbebestandes bereits vor.

10. GRÜNORDNUNG

Die mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgten Zielsetzungen werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Schiltberg-Süd konkretisiert.

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG, Minimierungsmaßnahmen sowie sonstige grünordnerische Maßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung definiert.

11. DENKMALSCHUTZ

Etwa 90 m nördlich befindet sich das Bodendenkmal D-7-7533-0012 „Siedlung der Urnenfelderzeit“.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

12. SONSTIGES

Über diese Änderung hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiltberg mit den bisher erfolgten Änderungen.



VERFAHRENSVERMERKE

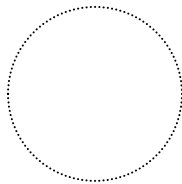
Der Beschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat Schiltberg am gefasst und am ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des vom Gemeinderat am gebilligten Entwurfs des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen in der Verwaltungsgemeinschaft Kühbach, Marktplatz 3, 86556 Kühbach, OG 01.09 zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Der Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat am gefasst.

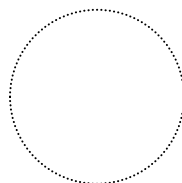


Schiltberg, den

.....

Peter Kellerer, Erster Bürgermeister

Die Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit Bescheid des Landratsamtes Aichach-Friedberg vom, Az.: 6100-2 erteilt (§ 6 Abs. 1-4 BauGB).

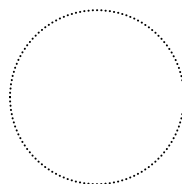


Schiltberg, den

.....

Peter Kellerer, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde die 7. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).



Schiltberg, den

.....

Peter Kellerer, Erster Bürgermeister