



**Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c
BauGB
zur**

**8. Flächennutzungsplanänderung
Erweiterung Gewerbegebiet
Schiltberg - Süd**

Fassung vom 15.10.2026



INHALT

1	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung.....	3
2	ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....	3
3	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	4
4	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT.....	5
4.1	Flächen.....	5
4.2	Böden	5
4.3	Wasser.....	5
4.4	Klima und Luft.....	5
4.5	Arten und Biotope	5
4.6	Orts- und Landschaftsbild	5
4.7	Schutzgut Mensch	5
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	5
5	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	5
5.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....	5
5.2	Prognose bei Durchführung der Planung	6
6	VERMEIDUNGS- UND, MINIMIERUNGSMAßNAHMEN.....	6
7	PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN	6
8	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	6
9	HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN.....	7
10	ZUSAMMENFASSUNG.....	7
	QUELLENANGABEN	8

1 EINLEITUNG

1.1 Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Schiltberg die gewerblichen Bauflächen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Süd“ um etwa 15 m nach Norden zu erweitern.

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

2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

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.

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.

Regionalplan Region Augsburg

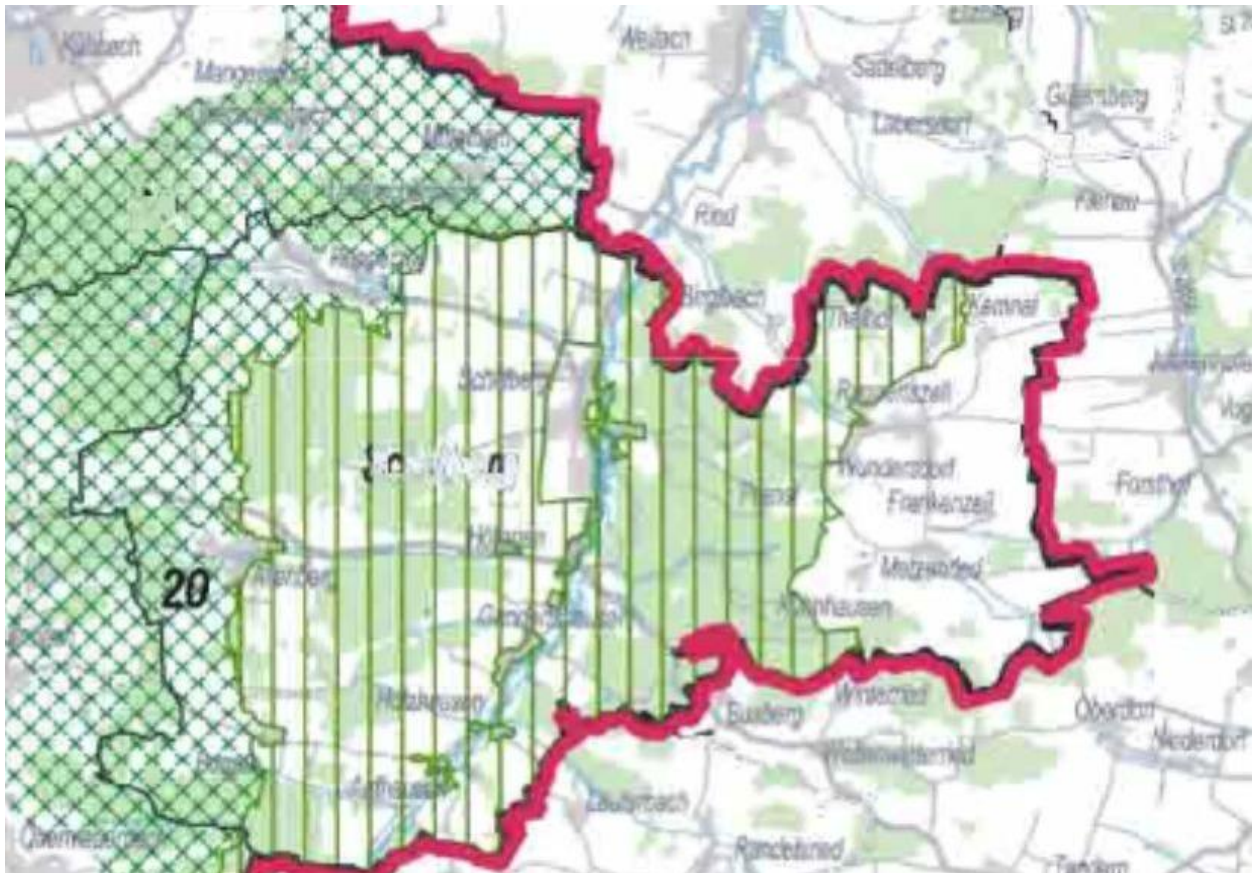
Fachliche Ziele und Grundsätze zum Siedlungswesen

BV 1. Siedlungsstruktur

1.1 (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. [...]

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.

Landschaftsschutzgebiet Weilach

Das LSG Weilachtal mit etwa 1.900 ha überlagert einen Großteil des Schiltberger Gemeindegebietes. Als Lebensraumtypen werden insbesondere Feuchtwälder, Gewässerbegleitgehölze und Feuchtgebietskomplexe aufgeführt.

Landschaftsschutzgebiete dienen in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit. Wichtige Schutzgüter sind neben der Pflanzen- und Tierwelt z.B. Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima oder das Landschaftsbild.

3 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt eine Bestandsaufnahme und Analyse der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sein können.

Als Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung dienen die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern, des Regionalplanes Region Augsburg, des ABSP für den Landkreis Aichach-Friedberg sowie des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan der Gemeinde Schiltberg.

4 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

4.1 Flächen

Im Gemeindegebiet von Schiltberg werden etwa 245 ha Fläche für Siedlungs- und Verkehrsflächen beansprucht (Statistik kommunal, Bay. Landesamt für Statistik 2024). Dies entspricht etwa 8,2 % des 2.978 ha umfassenden Gemeindegebietes. Im Landesdurchschnitt und im Landkreis Aichach-Friedberg liegt dieser Anteil bei 12,4 %.

Innerhalb der Gemeinde Schiltberg wird gem. den obigen Zahlen deutlich weniger Fläche für Siedlung und Verkehr beansprucht als dies in anderen Regionen Bayerns der Fall ist. Auch die Zunahme des Flächenverbrauchs liegt deutlich unter dem Kreisdurchschnitt.

4.2 Böden

Nach der bodenkundlichen Karte (Umweltatlas Bayern) treten im Plangebiet Braunerden aus Schluff bis Schluffton auf. Die Böden sind im allgemeinen grundwasserfern.

4.3 Wasser

Im Änderungsbereich selbst bestehen keine Oberflächengewässer. Östlich der Kreisstraße AIC 3 befindet sich der Auenbereich der Weilach.

Wassersensible Bereiche sind vom Planungsumgriff nicht berührt.

4.4 Klima und Luft

Das Planungsgebiet am südlichen Ortseingang ist durch die Lage und die Umgebung für das Schutzgut von untergeordneter Bedeutung.

4.5 Arten und Biotope

Der Änderungsumgriff befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Weilachtal.

Der vorhandene Gewerbebestandort ist nach allen Seiten umfassend eingegrünt. Die vorhandenen Gehölzstrukturen bilden im Gesamten wirksame Lebensraumstrukturen aus. Nördlich davon stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar.

4.6 Orts- und Landschaftsbild

Die bestehende Gewerbefläche ist von Grünflächen umgeben und tatsächlich wirksam durch vorhandenes Siedlungsgrün in die Umgebung integriert. Im Flächennutzungsplan bilden diese einen Puffer zum nördlich anschließenden Wohnbaufläche aus.

4.7 Schutzgut Mensch

Besondere Funktionen für Freizeit- und Erholungsnutzung liegen auf der Erweiterungsfläche nicht vor. Zwischen der Gewerbenutzung und den nördlich folgenden Wohnbauflächen verbleibt weiterhin eine abgrenzende Grünfläche.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter liegen auf der Fläche nicht vor. Etwa 90 m nördlich befindet sich das Bodendenkmal D-7-7533-0012 „Siedlung der Urnenfelderzeit“.

5 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

5.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt die bisherige Flächenverteilung Gewerbe / Grünflächen im Flächennutzungsplan weiterhin bestehen.

5.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung erweitern sich die gewerblichen Bauflächen im Süden von Schiltberg um etwa 15 m nach Norden auf dortige Grünflächen.

Bodendenkmalpflegerische Belange werden mit einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG berücksichtigt.

6 VERMEIDUNGS- UND, MINIMIERUNGSMABNAHMEN

Landschaftsschutzgebiet

Die vorgesehene Erweiterung der Gewerbefläche ist deutlich begrenzt. Betroffene Grünflächen werden ersetzt. Auswirkungen für das Landschaftsschutzgebiet bleiben deutlich begrenzt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Von der Vergrößerung der Gewerbefläche sind die nördlich bestehenden Grünflächen betroffen. Diese werden im nördlichen Anschluss wieder hergestellt. Alle weiteren Grünstrukturen erfahren keine Beeinträchtigung und bleiben vollumfänglich bestehen.

Schutzgut Fläche

Die zusätzliche Gewerbefläche umfasst etwa 0,17 ha. Der Anteil an Siedlungs- und Verkehrsflächen erfährt statistisch keine Änderung.

Schutzgut Boden und Wasser

Mit der zusätzlichen Gewerbefläche von etwa 1.700 m² kann die Versiegelung für die beabsichtigte Nutzung geringfügig zunehmen. Aufgrund Kleinflächigkeit sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Die geringfügige Erweiterung gewerblicher Flächen wirkt sich bzgl. des Schutzgutes praktisch nicht aus.

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

Wegfallende Grünstrukturen werden im nördlichen Anschluss ersetzt. Nachteilige Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Die Gewerbefläche rückt näher an die nördlich im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche heran. Mit der Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan wird die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die nördlich folgende Wohnbaufläche sichergestellt.

7 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Die beabsichtigte Erweiterung der Gewerbenutzung dient dem dort ansässigen Betrieb. Alternativen scheiden somit aus.

8 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Mit der Flächennutzungsplanänderung sind keine unmittelbaren Umweltauswirkungen verbunden.

9 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- Regionalplan der Region Augsburg (9) (Augsburg 2007)
- Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Aichach-Friedberg (1992/2007)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Schiltberg
- Umweltatlas Bayern
- Statistik kommunal 2024

Aus den o. g. Unterlagen konnten die erforderlichen Daten zum geplanten Vorhaben – ohne Schwierigkeiten - entnommen werden.

10 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans weitet die Gemeinde Schiltberg die bestehende Gewerbefläche um etwa 15 m nach Norden hinaus. Die zusätzliche Fläche erstreckt sich überwiegend auf die randlichen Grünflächen. Die bisherigen Grünflächen werden nach Norden hin verschoben.

Die Erweiterung schließt unmittelbar an die bestehende Gewerbenutzung an und verringert den Abstand zu den nördlich anschließenden Siedlungsflächen von Schiltberg unwesentlich. **Gesunde Wohnverhältnisse der dortigen Wohnbauflächen werden mittels Festsetzungen von Emissionskontingenten im Bebauungsplan weiterhin gewährleistet.**

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Fläche, Klima und Luft, Arten und Biotope sowie das Schutzgut Mensch und das Orts- und Landschaftsbild bzw. das Landschaftsschutzgebiet sind mit der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten.

Die Inanspruchnahme der natürlichen Ressourcen als Folge der Bauleitplanung bleibt deutlich begrenzt. Alternativen zur Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen nicht.



QUELLENANGABEN

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2024: Umweltatlas Bayern
<http://www.umweltatlas.bayern.de>

BAYSTMB (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) 2021: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) 2023: Landesentwicklungsprogramm Bayern

GEMEINDE Schiltberg (2000): Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION AUGSBURG 2007: Regionalplan der Region Augsburg (9)