



Bebauungsplan Nr. 11 Gewerbegebiet „Schiltberg-Süd“

1. Änderung

UMWELTBERICHT NACH § 2 ABS. 4 UND § 2A BAUGB

mit Eingriffsregelung

FASSUNG VOM 15.10.2026



INHALT

1. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	3
2. Methodik der Umweltprüfung	3
3. Übergeordnete Vorgaben	3
3.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023	3
3.2. Regionalplan Region Augsburg (RP) (2007)	4
3.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	4
4. Lage, Beschaffenheit und Bestand des Plangebietes	5
5. Beschreibung und Bewertung der Umwelt	6
6. Bestandsaufnahme und Bewertung	6
6.1.1. Schutzgut Boden und Wasser	6
6.1.2. Schutzgut Arten und Biotope	6
6.1.3. Schutzgut Klima und Luft	6
6.1.4. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	6
6.1.5. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	6
6.1.6. Schutzgut Mensch	7
7. Konfliktminderung	7
8. Bewertung der Umweltauswirkungen	7
8.1. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	7
8.2. Prognose bei Durchführung der Planung	7
9. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen	7
10. Eingriffsregelung	7
11. Ausgleichsfläche	8
12. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	9
13. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	9
14. Zusammenfassung	9
15. Literatur / Quellen	11



1. INHALT UND ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Schiltberg Süd“ erweitert die Gemeinde Schiltberg die bestehende gewerbliche Nutzung um ca. 15 m nach Norden.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu den zulässigen Gebäudehöhen bleibt unverändert bestehen.

Die GR von 8.000 m² wird auf 9.000 m² erhöht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist folgende Nutzungsverteilung geplant:

Gewerbegebiet (davon 9.307 m ² Bestand)	11.047 m ²	45,7 %
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	5.328 m ²	22,1 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.984 m ²	8,2 %
Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft davon 2.400 m ² Bestand	4.627 m ²	19,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.166 m ²	4,8 %
GESAMT	24.152 m²	100 %

2. METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt eine Analyse der umweltrelevanten Schutzgüter, die mit der Änderung des Bebauungsplanes betroffen sind.

Als Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung dienen die veränderten Inhalte der 1. Änderung gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes.

3. ÜBERGEORDNETE VORGABEN

3.1. LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN 2023

Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Siedlungsstruktur

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) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

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.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

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.

3.2. REGIONALPLAN REGION AUGSBURG (RP) (2007)

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



Abbildung 1: Landschaftsschutzgebiet Weilachtal im Gemeindegebiet. Darstellung im Regionalplan 2007

Landschaftsschutzgebiet Weilachtal im Gemeindegebiet, Darstellung im Regionalplan 2007

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.

Der Talbereich der Weilach mit den angrenzenden Übergängen zum Hügelland ist außerhalb der Siedlungsbereiche als Landschaftsschutzgebiet definiert.

3.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiltberg wird die vorhandene Gewerbenutzung als Gewerbefläche und die Erweiterung nach Norden als Grünfläche und Wohnbaufläche abgebildet.



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan

4. LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANGEBIETES



Abbildung 3: Übersicht über das Plangebiet, Luftbild 2025 (unmaßstäblich)

Die bestehende Gewerbefläche im Süden von Schiltberg ist nach allen Seiten hin umfassend eingegrünt. Die im Norden anschließenden Flächen werden als Wiese genutzt.

5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

6. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

6.1.1. Schutzgut Boden und Wasser

Gemäß Umweltatlas treten im Plangebiet Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) auf. Die Böden sind im allgemeinen grundwasserfern.



Abbildung 4: Ausschnitt aus der Bodenkarte (Umweltatlas Bayern)

Den ökologischen Feuchtegrad stuft die Bodenkarte als frisch ein, die Durchlässigkeit der Böden wird als mittel -gering eingestuft und das Filtervermögen als mittel angegeben.

Die natürliche Ertragsfähigkeit wird im Umweltatlas mit 61-75 Bodenpunkten als hoch bewertet.

Oberflächengewässer liegen im Planungsbereich nicht vor.

6.1.2. Schutzgut Arten und Biotope

Die von der Erweiterung und einer Überbauung betroffenen Flächen erstrecken sich auf bisherige Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Diese sind – wie die weiteren Randbereiche der bestehenden Gewerbenutzung – umfassend ausgebildet. Sie stellen im Wesentlichen Lebensräume für Gehölz bewohnende Arten dar. Die von der Planung betroffenen landwirtschaftlichen Flächen im nördlichen Anschluss weisen dagegen keine bedeutenden Funktionen für den Arten- und Biotopschutz auf.

6.1.3. Schutzgut Klima und Luft

Die bestehenden Gehölz- und Wiesenflächen wirken im Siedlungsumfeld klimatisch ausgleichend. Ein wesentlicher Siedlungsbezug liegt aber nicht vor.

6.1.4. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die bestehende Gewerbefläche ist vorbildlich eingegrünt.

6.1.5. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Etwa 90 m nördlich befindet sich das Bodendenkmal D-7-7533-0012 „Siedlung der Urnenfelderzeit“.

6.1.6. Schutzgut Mensch

Besondere Funktionen für das Schutzgut liegen auf den privaten Gehölzflächen und den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht vor.

7. KONFLIKTMINDERUNG

Die für die gewerbliche Erweiterung in Anspruch genommenen Gehölzstrukturen werden im nördlichen Anschluss gleichwertig ersetzt.

Die Überbauung von Boden bleibt auf die Gebäudeerweiterung und zusätzlichen Außenflächen begrenzt.

Niederschlagswasser wird wie bisher im Geltungsbereich zur Versickerung gebracht.

Die festgesetzten Emissionskontingente stellen sicher, dass an den benachbarten bestehenden und künftigen Nutzungen keine unzulässigen Lärmeinwirkungen entstehen.

Für die Entnahme der Gehölze gelten die gesetzlich vorgeschriebenen Zeiträume von Ende Oktober bis Ende Februar. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind vorliegend nicht zu erwarten.

8. BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

8.1. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES VORHABENS

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens gilt weiterhin der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.12.1995.

8.2. PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Mit der Änderung des Bebauungsplanes kann erwartet werden, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen im nördlichen Teilbereich entfernt werden und sich die gewerbliche Nutzung auf diesen Flächen erstreckt.

Gleichzeit werden auf der nördlich anschließenden Wiesenfläche neue Gehölzstrukturen entwickelt.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten stellt sicher, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für bestehende oder künftige Wohnbauflächen im Norden des Gewerbebestandes eingehalten werden.

9. PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN

Infolge der Erweiterung der gewerblichen Nutzung wird die zulässige GR von 8.000 m² auf 9.000 m² erhöht. Die weiteren Festsetzungen gelten überwiegend fort.

10. EINGRIFFSREGELUNG

Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG zu werten. Diese Eingriffe sind auszugleichen. Herangezogen wird der aktualisierte Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMB 2021).

Minimierungsmaßnahmen können als Planungsfaktor den Ausgleichsbedarf reduzieren (betroffene Fläche x WP x GRZ -Planungsfaktor = Ausgleichsbedarf in WP). Die Einstufung der betroffenen Flächen erfolgt nach der Biotopwertliste.

Soweit konkrete Maßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Im Bebauungsplan wird eine GR von 8.500 m² festgesetzt. Unter Einbeziehung der umgebenden Flächen zum Erhalt und Flächen zum Anpflanzen lässt sich eine GRZ von 0,6 ableiten.

Die künftigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden nicht als Eingriff gewertet. Gleichzeitig wird auf einen Planungsfaktor verzichtet.



Abbildung 5: Unmaßstäbliche Darstellung des Eingriffs (Luftbild 2025 © Bay. Vermessungsverwaltung)

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)	Planungsfaktor	Effek. Ausgleichsbedarf (WP)
Kein Eingriff						
Bisherige GE-Fläche und Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern						0
Gehölzfläche (B212)	1.031	10	0,6	6.186		6.186
Grünland (G211)	709	6	0,6	2.552		2.552
SUMME	1.740					8.738

11. AUSGLEICHSFLÄCHE

Die Kompensationsmaßnahme für die Erweiterung der Gewerbefläche wird nördlich an die bestehende und mit Gehölzen bestockte Ausgleichsfläche angebunden (FI-Nr. 1016).

Die bisherige Ackerfläche – die Teilfläche wurde in den letzten Jahren angesät – ist mit zertifiziertem Regio-Saatgut (Frischwiesenmischung, Herkunftsregion 16 - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) mit einem Kräuteranteil von mind. 30% anzusäen und als extensives Grünland zu entwickeln.

Maßnahme	Ausgangszustand nach Biotopwertliste			Prognosezustand nach Biotopwertliste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche in m²	Aufwertung WP	Ausgleichsumfang
Flur-Nr. 1016	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	2.185	4	8.738
Gesamt							2.185		

Pflege:

Die Wiesenfläche ist mit einer zweischürigen Mahd zu pflegen, das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen. Die erste Mahd erfolgt Mitte Juni, die zweite Mahd Ende August bzw. Anfang September.

Umsetzung:

Die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche müssen spätestens ein Jahr nach Erweiterung der Gebäude hergestellt sein.

12. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Für unvorhergesehene Folgen und Auswirkungen besteht die Möglichkeit einer Überprüfung im Rahmen eines sog. Monitorings. Derzeit ist das Erfordernis für ein Monitoring nicht zu erkennen.

13. HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- LEP Bayern 2023
- Regionalplan der Region Augsburg (2007)
- Flächennutzungsplan Gemeinde Schiltberg
- Umweltatlas Bayern
- Schalltechnische Untersuchung (2026)

14. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Schiltberg-Süd“ wird die bestehende Gewerbenutzung um ca. 15 m nach Norden erweitert. Die bisher zulässige GR von 8.000 m² erhöht sich auf 9.000 m².

Von der (geringfügigen) Ausdehnung der gewerblichen Nutzung sind Böden mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit betroffen.

Oberflächengewässer liegen im Gebiet nicht vor, die vorhandenen Braunerden aus Lößlehm werden als grundwasserfern eingestuft.



Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen auf der Erweiterungsfläche nicht vor, solange die Gehölzentnahme in den gesetzlich vorgeschriebenen Zeiträumen erfolgt. Die übrigen vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben bestehen.

Von der Erweiterung sind überwiegend hergestellte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern betroffen. Diese werden auf die nördlich angrenzende Fläche verlagert und mit einer Breite von 12 m neu entwickelt. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild bleiben deutlich begrenzt. Bleiben.

Klimatische Auswirkungen sind durch die geringfügige zusätzliche Versiegelung und der bestehenden Gehölzstrukturen nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Die unvermeidbaren Eingriffe in die bestehenden Gehölzflächen werden durch eine Ergänzung der bestehenden Ausgleichsfläche im westlichen Geltungsbereich um 2.185 m² kompensiert.



15. LITERATUR / QUELLEN

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2025: Umweltatlas Bayern
<http://www.umweltatlas.bayern.de>

BAYSTWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Technologie) 2023: Landesentwicklungsprogramm, München.

BAYSTMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2021: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden. München

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

INGENIEURBÜRO KOTTERMAIR GMBH 2026: Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Schiltberg-Süd“ in der Gemeinde Schiltberg, Landkreis Aichach-Friedberg, Auftragsnummer 9468.1 / 2026 – JB vom 18.05.2026

GEMEIDNE SCHILTBERG 2000: Flächennutzungsplan