



Teil C Begründung

INHALT

1	Anlass der Planung	2
2	Übergeordnete Ziele	2
2.1	Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	2
3	Bebauungsplan Nr. 11 Gewerbegebiet Schiltberg Süd	4
4	Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebiets	5
4.1	Räumliche Lage.....	5
4.2	Boden	5
4.3	Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung	5
4.4	Topografie	5
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
6	Inhalt der 1. Änderung.....	5
7	Schalltechnische Untersuchung	6
8	Umweltprüfung	6
9	Städtebauliche Statistik	7



1 ANLASS DER PLANUNG

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. Hintergrund ist die konkrete Absicht des ansässigen Zimmereibetriebes die nördlichen Betriebsgebäude zu erweitern und diese auch umfahren zu können.

Betroffen von der Erweiterung sind die am nördlichen Rand zur Eingrünung der Gewerbeflächen hergestellten Heckenstrukturen. Die wegfallenden Gehölze werden im nördlichen Anschluss ersetzt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schiltberg in der rechtsgültigen Fassung vom 25.07.2000 stellt die Erweiterungsfläche als Grünfläche dar. Parallel zum Bebauungsplan ändert die Gemeinde den Flächennutzungsplan und bildet die Inhalte des Bebauungsplanes in der 8. Änderung ab.

2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

2.1.1 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.

2.1.2 Regionalplan Region Augsburg

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 weiterzuentwickeln.

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.

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



Abbildung 1: 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.

2.1.3 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.

Das überplante Gebiet am südlichen Ortseingang von Schiltberg befindet sich innerhalb des Schutzgebietes.

3 BEBAUUNGSPLAN NR. 11 GEWERBEGEBIET SCHILTBERG SÜD

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Schiltberg-Süd“ ist am 13.06.1996 in Kraft getreten.

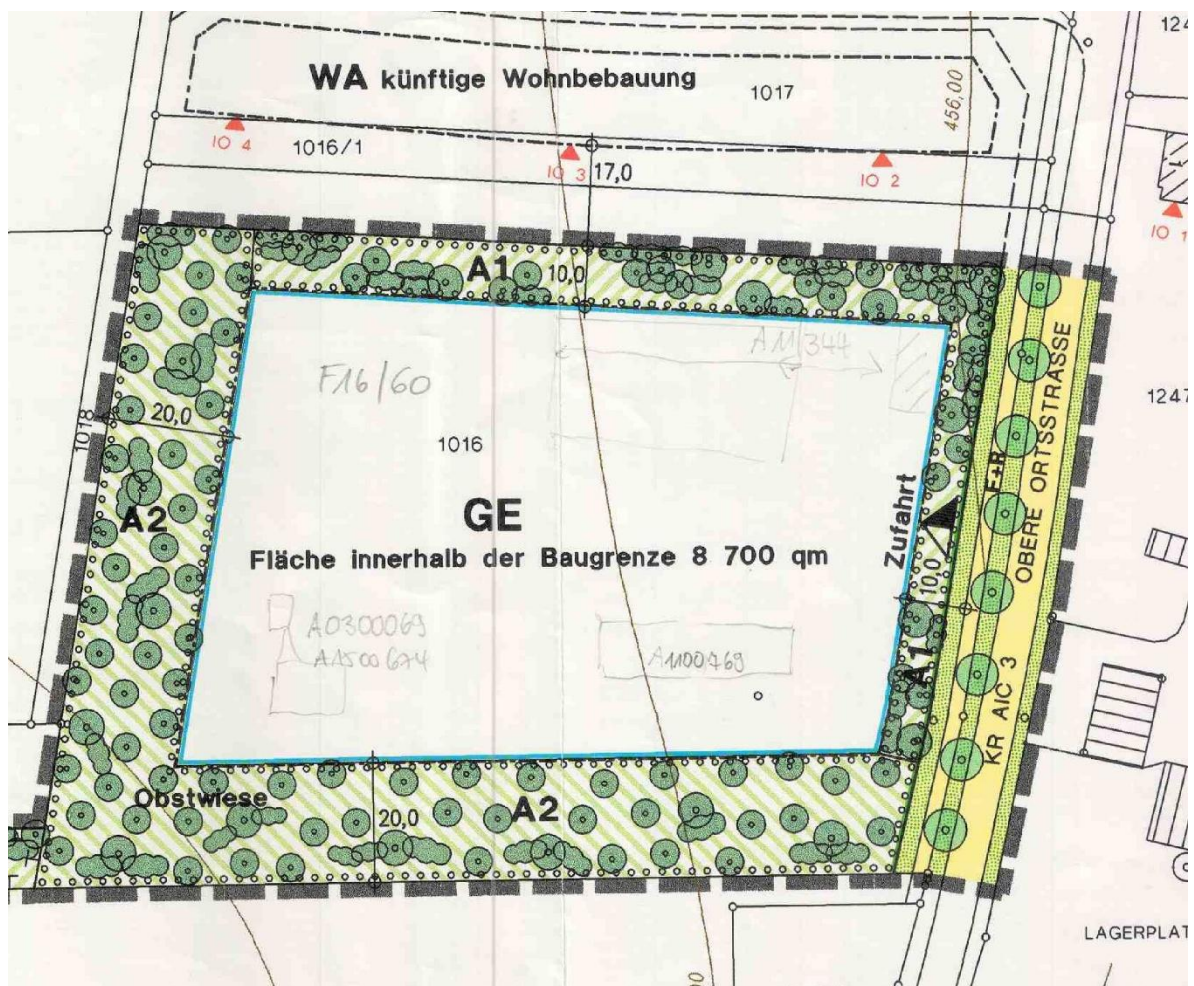


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Planzeichnung in der Fassung vom 14.12.1995

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Gewerbefläche folgende wesentliche Inhalte fest:

- Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude.
- Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und



ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

- Zulässige Grundfläche GR 8.000 m²
- Max Traufhöhe 464 m ü. NN, max. Firsthöhe 468 m ü. NN

4 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS

4.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortseingang von Schiltberg, westlich der Kreisstraße AIC 3.

4.2 Boden

Im Bereich der gewerblichen Erweiterung stehen nach dem Umweltatlas überwiegend Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) an. Die natürliche Ertragsfähigkeit wird im Umweltatlas mit 61-75 Bodenpunkten als hoch bewertet.

4.3 Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung

Der Planungsbereich wird bereits überwiegend gewerblich genutzt. Der vorhandene Gewerbestandort ist umfassend eingegrünt. Im nördlichen Anschluss folgen bis zu den Wohnbauflächen auf einer Tiefe von etwa 70 m landwirtschaftliche Flächen.

4.4 Topografie

Der Planungsbereich ist weitgehend eben und mit etwa 2% schwach nach Osten geneigt. Zur offenen Landschaft nach Westen hin nimmt die Reliefenergie deutlich zu.

5 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die bestehende Gewerbefläche wird über die direkt angrenzende Kreisstraße erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen liegen im Bestand bereits vor.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

6 INHALT DER 1. ÄNDERUNG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Gewerbeflächen auf der gesamten Länge um 15 m und die Baugrenze um 12 m nach Norden erweitert. Damit entsteht über die konkreten baulichen Anpassungen der bestehenden Gebäude hinaus, weiterer geringfügiger Gestaltungsspielraum. Die bisherige GR von 8.000 m² wird auf 9.000 m² erhöht. First- und Traufhöhen bleiben unverändert bestehen.

Betroffen von der Erweiterung sind im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Diese werden nach Norden verschoben und entlang des künftigen Geltungsbereiches mit einer Tiefe von 12 m neu festgesetzt.

Mit der 1. Änderung vergrößert sich die bestehende Gewerbefläche von etwa 9.307 m² um 1.740 m² auf insgesamt etwa 11.047 m².

Die infolge der Erweiterung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im nördlichen Anschluss an die bereits bestehende Ausgleichsfläche ausgeglichen. Der bestehenden Hecke vorgelagert ist extensives Grünland zu entwickeln sowie zusätzliche Gehölzpflanzungen auf 10 % der Fläche herzustellen. Die Ergänzungen dienen einer buchtenreichen Ausbildung des Gehölzbestandes.

7 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde hinsichtlich des Gewerbelärms die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 18.05.2026 mit der Auftrags-Nr. 9468.1 / 2026 - JB angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Der Gliederung des Gebietes liegt folgende städtebauliche Konzeption zugrunde: Die Kommune möchte mit der vorliegenden Planung nahe den schutzbedürftigen Nutzungen Ansiedlungen mit geringerem und in aller Regel weniger kritischem Emissionsverhalten realisieren, während immissionsschutzrechtlich vermehrt kritischere Nutzungen im zentralen / abgerückten Bereich vorgesehen sind.

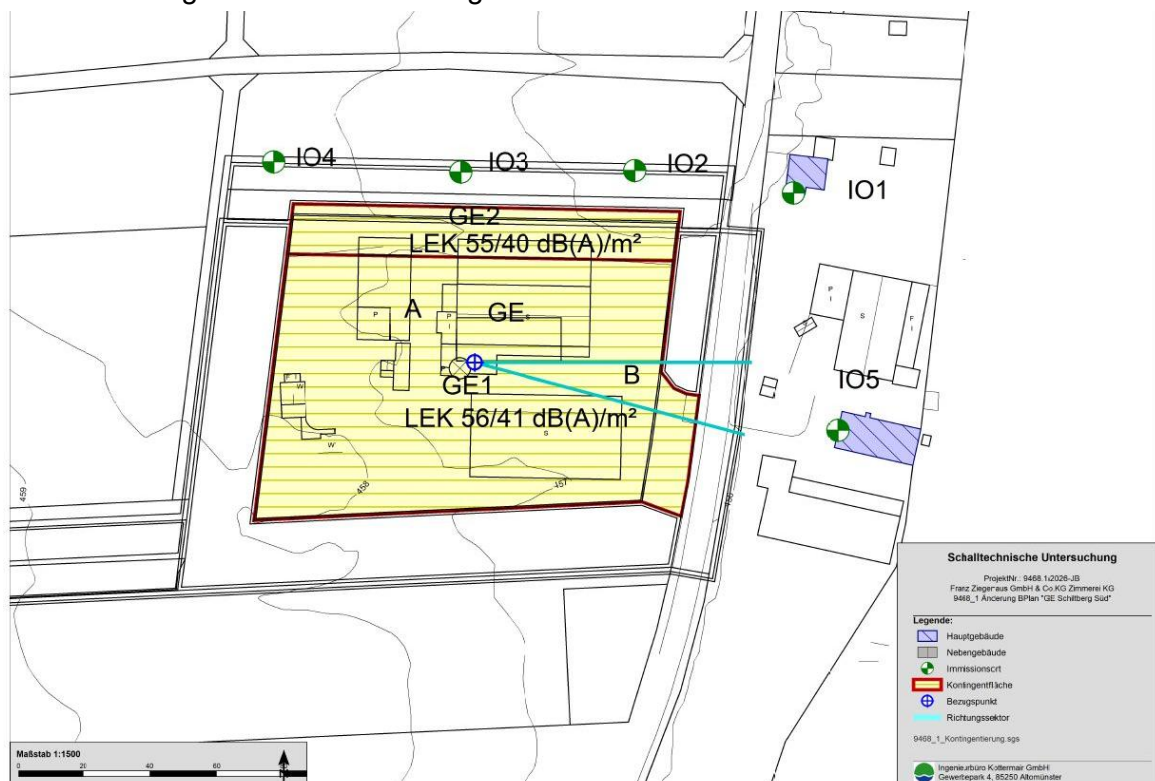


Abbildung 3: Immissionsorte Emissionskontingente und Zusatzkontingente (IB Kottermair 2026)

Für reine Büronutzungen können die Tagorientierungswerte auch in der Nachtzeit zugrunde gelegt werden, da in der Nachtzeit bei Büros und Schulungsräumen gemäß dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz (StMUV) vom 214.08.2016 kein im Vergleich zur Tagzeit erhöhter Schutzanspruch besteht.

8 UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen ein Umweltbericht zu erstellen. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und -bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter bezogen auf das Bauvorhaben.

Der Umweltbericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.



9 STÄDTEBAULICHE STATISTIK

Im Bebauungsplan ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

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 %



LITERATUR / QUELLEN

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

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

GEMEINDE SCHILTBERG 2000: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan