

Bebauungsplan M = 1 : 1000

"GE Eggenfeldener Straße"



ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE

- 1.1. GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Nicht zulässig sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 BauNVO Abs. 2, Satz 3 und 4.
Ausnahme: zulässig ist eine Betriebswohnung für Aufsichts- und Betriebspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- 1.2. o Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1. Grundflächenzahl Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,30 festgesetzt. Bauanlagen, die vollständig unerschlossen angeordnet sind, sind aus der Berechnung der überdeckten Fläche des Grundstückes ausgenommen.
- 2.2. Geschosflächenzahl Die zulässige Geschosflächenzahl GFZ wird mit 1,6 festgesetzt.
- 2.3. Höhe baulicher Anlagen
Wandhöhen Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante FFB EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl des Gebäudes.
Die Oberkante FFB EG darf max. 10 cm höher sein als der im Bebauungsplan festgelegte Höhenbezugspunkt.
Pultdach Wandhöhe (Traufe) max. 6,50 m
Wandhöhe (First) max. 7,50 m

3. GESTALTUNG DES GELÄNDES

- 3.1. Abgrabungen/ Auffüllungen Abgrabungen und Auffüllungen sind auf ein Minimum zu begrenzen, jedoch max. 2,00 m. Das Gelände zu benachbarten Grundstücken soll soweit möglich nicht abgegraben werden. Stützmauern bis zu einer Höhe von 150 cm vom Ursprungsniveau sind zulässig.
- 3.2. Schritte Mit den Bauantragsunterlagen sind auch Schritte mit Bestandsgelände, geplantem Gelände, Gebäudeschnitt und geplanten Stützmauern einzureichen.

4. EINFRIEDUNGEN

Sämtliche Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 2,00 m und ohne (sichtbaren) Sockel zulässig. Die Höhe der Einfriedung sind gemessen ab OK angrenzender Verkehrsfläche, bzw. bestehenden Gelände. Zulässig sind nur Metallzäune/Maschendrahtzäune (keine vollflächig geschlossene Zaunanlagen).

5. GEBÄUDE

- 5.1.1. Dachform Hauptdach Pultdach
- 5.1.2. Dachform erdgeschossige Anbauten/Vordächer Pultdach, Flachdach
- 5.2. Dachneigung Pultdach 5°
- 5.3. Dachdeckung Es sind Blechdächer und Deckungen mit Solar- oder Photovoltaikplatten möglich. Blechdächer sind als nichtisierend auszuführen.

6. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 BayBO der baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der zum Zeitpunkt der Eingabebauung geltenden Fassung anzuwenden.

7. BEHANDLUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS / ABWASSERS

Häusliches Schmutzwasser ist in die bestehende gemeindliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Unverschlussten Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig zu versickern. Es darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen sowie auf benachbarte Grundstücke geleitet werden. Die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M153 sind einzuhalten.

8. WERBEFLÄCHEN

Eine Werbeanlage ist in einmaliger Form bis zu einer max. Größe von 5,50 m x 1,20 m zulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlage ist nicht zulässig.

9. GRÜNORDNUNG

- 9.1. Bepflanzungs- und Gestaltungskonzept
Das Bearbeitungsgebiet besteht aus Grünland mit dominanter Baumreihe an der nördlichen Grundstücksgrenze und Obstbäume/Kleingartenbereich im Osten.
Alle Gehölze, bis auf einen Baum im Bereich der Parkplätze, bleiben erhalten.
Eingriffe in Natur- und Landschaft finden durch geplante Gebäude und Wirtschaftsflächen statt.
Die Baumaßnahme wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze durch eine einreihige Baum-Stauchhecke eingegründet. Richtung Straße werden 4 Bäume gepflanzt.
Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft kann auf dem Grundstück erfolgen.
- 9.2. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
Der berechnete naturschutzrechtliche Ausgleich für die Baumaßnahme kann innerhalb des Bearbeitungsgebietes im Norden erbracht werden. Auf ca. 545 m² werden 60 autochthone Sträucher in einem Pflanzbestand von 2x2 m und 3 Großbäume gepflanzt. Die Wiese wird jährlich im April/Mai des Mahlgutes gemäht, Verzicht auf Dünger- und Pflanzenschutzmittel. Die Fläche wird nicht eingezäunt (Wildschutzzaun ist erlaubt). Eine Sicherung der Ausgleichsfläche ist zu gewährleisten.

9.3. Pflanzenliste

Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen
Die Pflanzenqualität für Pflanzungen muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen. Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeutet:
H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3 x verpflanzt,
STU = Stammumfang, o.B.m.B. = ohne / mit Wurzelballen.
Die Begrünung ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Auswahlliste zu verwendender Einzelbäume entlang der Eggenfeldener Straße
Qualität: H, 3xv, m, B., STU 16-18.

Obstbäume Hochstamm
Kirsche, Apfel, Birne
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Wildkirsche
Tilia cordata Winter-Linde

Auswahlliste zu verwendender Gehölze im Westen entlang der Grundstücksgrenze und für Ausgleichsfläche.
Bäume Qualität: H, 3xv, m, B., STU 16-18, autochthone Gehölze

Acer glaberrimum Spitz-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Wildkirsche
Salix cinerea Sal-Weide
Tilia cordata Winter-Linde

Sträucher Qualität: Mindestpflanzgröße verpflanzt, 60-100, mind. 3 Triebe, autochthone Gehölze

Amelanchier lamarckii Fettersöhre
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Eingefügter Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
Rosa multiflora Vielblütige Rose
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris Wild-Flieder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

9.4. Unzulässige Pflanzungen

- Geschlittene Hecken sind unzulässig.
- Landschaftsferme hochwuchrige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelgefärbung wie Edelkastanien oder Eibeflechten, Zypressen, Thuja usw. sowie alle Trauer- oder Hängformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.
- Schotterbeete sind unzulässig.

HINWEISE

- 1. Öffentlicher Mischwasserkanal auf dem Baugrundstück:
Auf dem Baugrundstück befindet sich im nördlichen Teil ein gemeindlicher Mischwasserkanal. Dieser darf nicht überbaut werden. Die privaten Stellplätze im Bereich dieses Kanals dürfen lediglich gepflastert und nicht asphaltiert werden.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

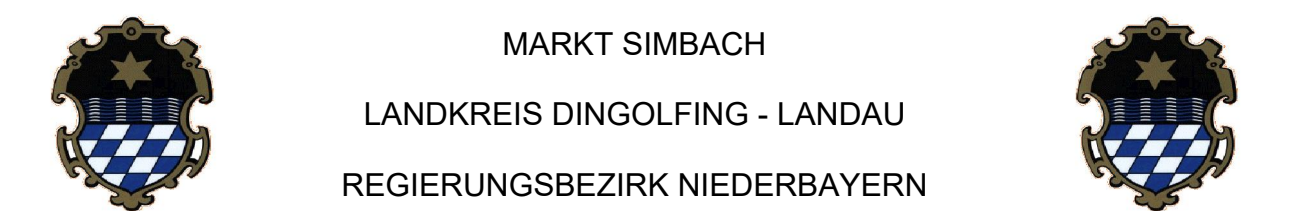
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauNVO
- o Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Bauzugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- GE Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
- Private Straßenflächen und Flächen für Wege
- Flächen für private Stellplätze (Pflasterfläche)
- Geplanter Baukörper
- Eingangsvordächer und Überdachungen
- Sichtdreieck
- Bestehender Gemeindemischwasserkanal
- Höhenlinien

FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

- bestehende Grünfläche bleibt
- bestehende Bäume erhalten
- bestehende Bäume entfernen
- Pflanzung von Baum
- Pflanzung von Sträuchern
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

- Füllschema der Nutzungsschablone
- PD Pultdach
- FD Flachdach
- Höhenbezugspunkt (Asphaltoberkante best. Straße)

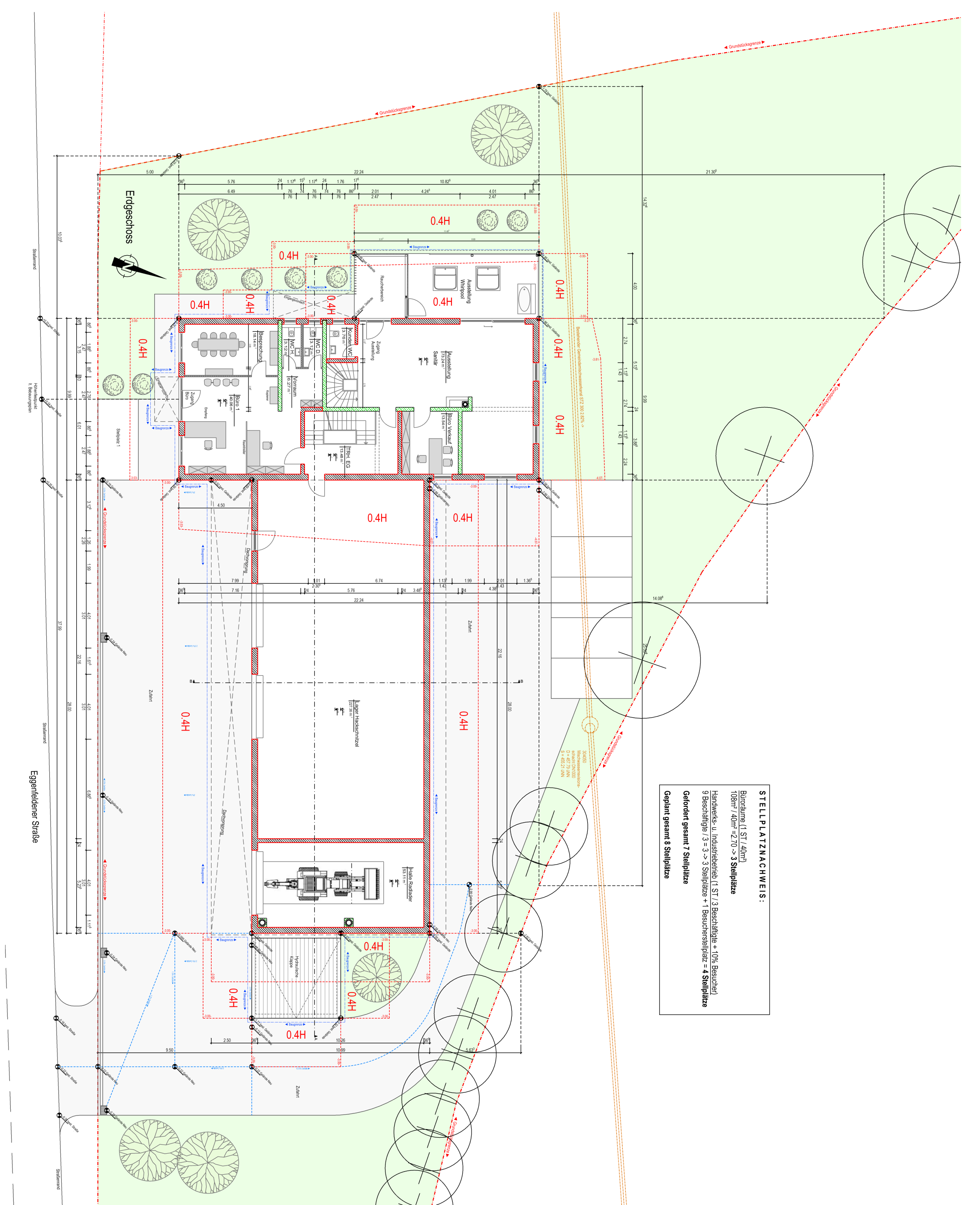
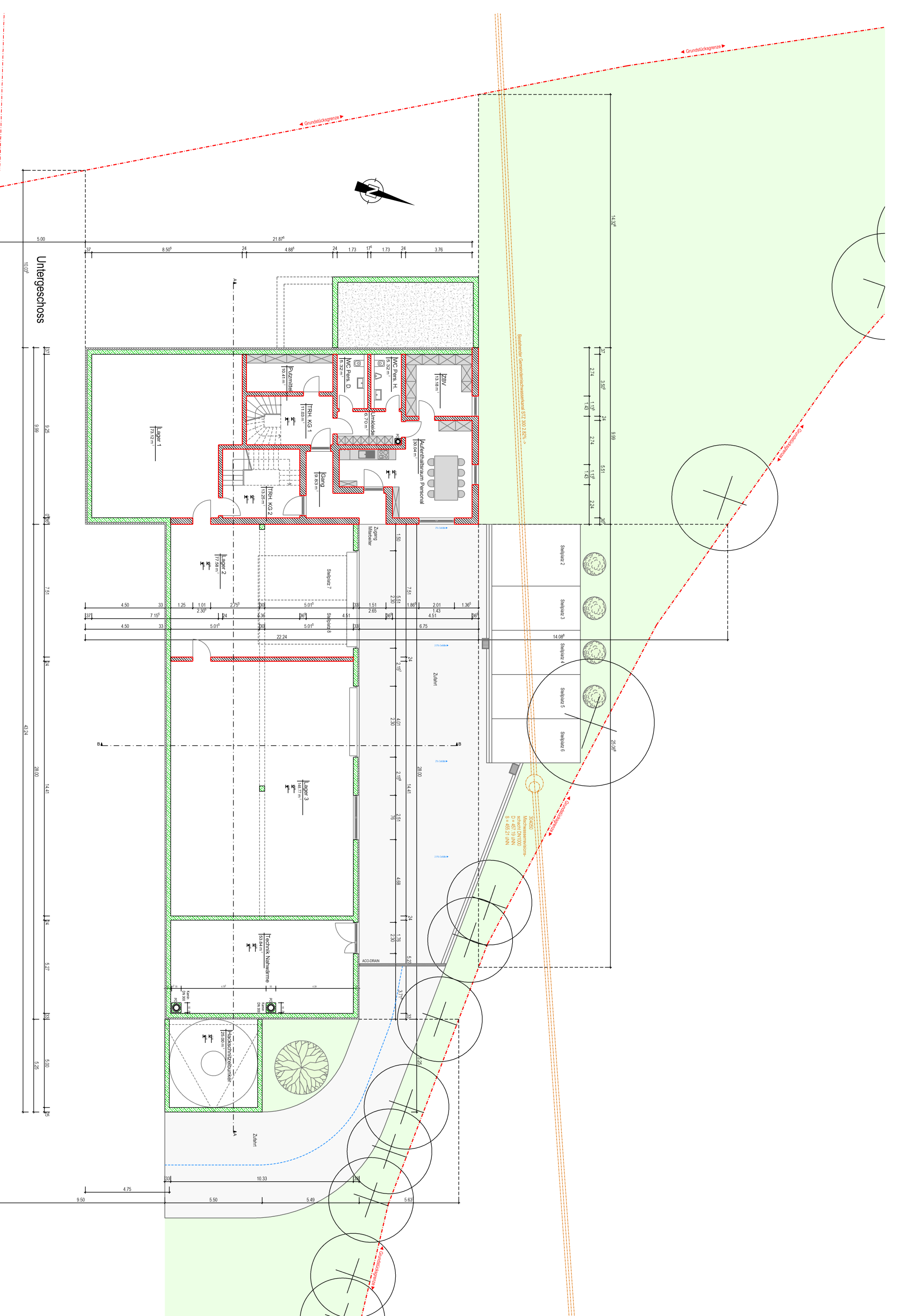


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "GE EGGENFELDENER STRASSE"

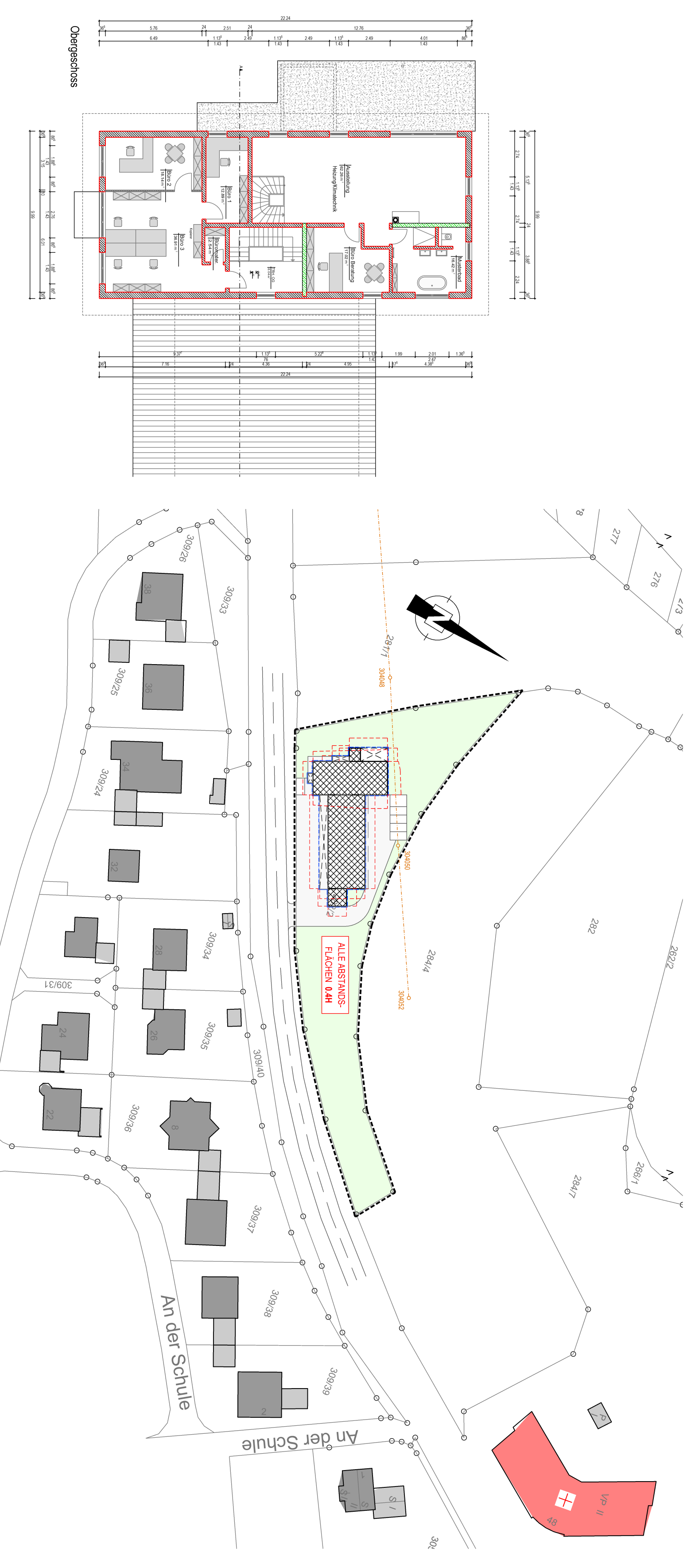
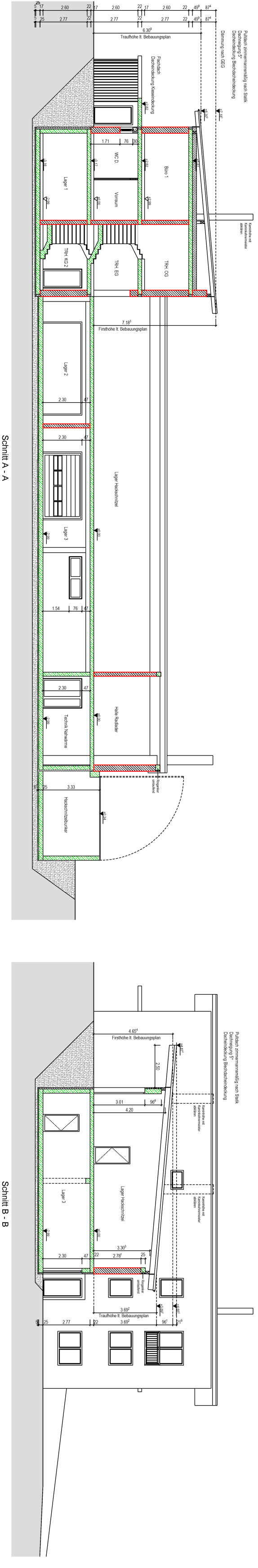
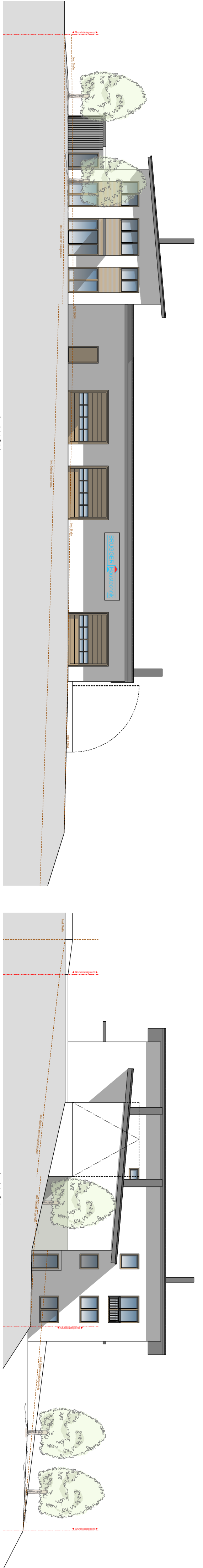
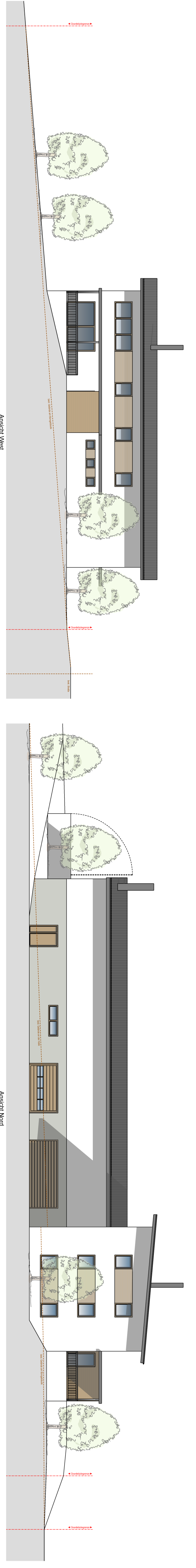
94436 SIMBACH
Flur Nr. 282/2 (Gemarkung Simbach)

VORHABENTRÄGER: **MARKT SIMBACH**
Eggenfeldener Straße 1, 94436 Simbach

Verfahrensvermerke:



STELLUNGNAHMEN
 Hinsichtlich der Umsetzung des in der Baugenehmigung festgelegten Bauwerks
 sind folgende Punkte zu berücksichtigen:
 - Einhaltung der geltenden Vorschriften
 - Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an die Bauteile
 - Einbindung der besonderen Anforderungen an die Bauteile
 - Einbindung der besonderen Anforderungen an die Bauteile



Vorhaben- und Erschließungsplan

PROJEKT: NEUBAU EINES BETRIEBSGEBÄUDES MIT NAHWÄRMEHEIZUNGSANLAGE

BAUORT: 94436 Simbach/Id.

Stille Nr.: Eigenheimstr. 20/2

BAUHERR: Schmid Christoph

Stille Nr.: An der Schule 14

Plz. / Ort: 94436 Simbach/Id.

Telefon: 09954-33300

Grundstückseigentümer:

ANGRENZENDER:

Nr.	Name	Stille	Plz/Ort
Fur-Nr.:	Name	Stille	Plz/Ort
Fur-Nr.:	Name	Stille	Plz/Ort
Fur-Nr.:	Name	Stille	Plz/Ort
Fur-Nr.:	Name	Stille	Plz/Ort
Fur-Nr.:	Name	Stille	Plz/Ort
Fur-Nr.:	Name	Stille	Plz/Ort

PLANNHATT: GRUNDRISSSE / ANSICHTEN / SCHNITTE MASSSTAB: 1: 20

PLANUNG
Bachmeyer **A**ndreas Dipl.-Ing. (FH)
 Bahnhofstraße 2
 94436 Simbach
 Tel: 09954/7001940
 Email: info@bka.de

Markt Simbach



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „GE Eggenfeldener Straße“

94436 Simbach

Stand: 11.11.2025

Begründung

D Begründung

1. Allgemeine Feststellungen

- 1.1. Planungsanlass, Planungserforderlichkeit
- 1.2. Planungsinhalt

2. Beschreibung des Plangebietes

- 2.1. Lage des Plangebietes
- 2.2. Gelände- und Bodenverhältnisse

3. Planungsrechtliche Bedingungen und Voraussetzungen

- 3.1. Raumordnungsrechtliche, landesplanerische Vorgaben
- 3.2. Vorgaben aus Flächennutzungsplan und Landschaftsplan, Notwendigkeit einer Änderungsplanung hierzu
- 3.3. Bindungen aus naturschutzrechtlichen, wasserhaushaltsrechtlichen, sonstigen Verordnungen und Bestimmungen
- 3.4. Bindungen aus dem Denkmalschutzgesetz

4. Erläuterung der Planungskonzeption

- 4.1. Planungsziele und -inhalte
 - 4.1.1. Städtebauliches Konzept
 - 4.1.2. Erschließungskonzept

1. Allgemeine Feststellungen

1.1. Planungsanlass, Planungserforderlichkeit

In den vergangenen Jahren entwickelte sich die Fa. Brugger immer weiter. Am aktuellen Standort sind jedoch keinerlei Erweiterungen möglich. Auch entspricht das aktuelle Betriebsgebäude nicht den Gegebenheiten, die eine Heizungs- und Sanitärbaufirma benötigt. Auch soll am neuen Standort eine Nahwärmeversorgung entstehen. Anlieger sowohl in der südlich gelegenen Siedlung „An der Schule“ sowie in der nördlichen Schwimmbadsiedlung können sich an diese anschließen. Auch wird den größeren Abnehmern in der näheren Umgebung das Angebot unterbreitet sich hier anzuschließen. Um der weiteren Entwicklung der Fa. Brugger nicht im Wege zu stehen, ist ein neues Betriebsgebäude erforderlich.

Die Entwicklung an der Eggenfeldener Straße ist sinnvoll, da hier ohne größeren Aufwand an die bestehende Erschließung angeschlossen werden kann. Das leicht abfallende Gelände nach Norden, bietet den Betrieb die Möglichkeit das geplante Gebäude von zwei Stockwerken ebenerdig zu beheben.

Die Entwässerung des Schmutzwassers kann über den direkt vorbeilaufenden Mischwasserkanal erfolgen. Dieser kreuzt bereits im tiefer gelegenen Bereich das Grundstück. Das gesammelte Regenwasser ist zur Versickerung zu bringen. Je nach anliegenden Bodenverhältnissen kann dies über Sickerschächte, Rigolen, Mulden ... erfolgen. Falls erforderlich sind vom Bauherren auch Regenrückhaltungen vorzusehen.

Im Gemeindebereich sind seit längerer Zeit keine passenden Gewerbegrundstücke vorhanden, was die Ausweisung eines neuen Gewerbegrundstückes erfordert.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes wird der Fa. Brugger eine Zukunftsperspektive angeboten, und eine Abwanderung an einen anderen Standort verhindert.

1.2. Planungsinhalt

Die Planung sieht ein Gewerbegebiet (GE) vor.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Eggenfeldener Straße im Süden von Simbach. Es umfasst das Grundstück mit der Flur Nr. 282/2 (Gemarkung Simbach). Es wird über die direkt angrenzende Eggenfeldener Straße angebunden.

2.2. Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet fällt leicht nach Norden hin ab. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung im näheren Umkreis, ist mit keinen schwierigen Bodenverhältnissen zu rechnen.

3. Planungsrechtliche Bedingungen und Voraussetzungen

3.1. Raumordnungsrechtliche, landesplanerische Vorgaben

Die mit der Planung verfolgte Zielstellung zur Schaffung von Gewerbebauland entspricht den raumordnungsrechtlichen Maßgaben für den Bereich der Gemeinde Simbach.

3.2. Vorgaben aus dem Landschaftsplan mit integriertem Flächennutzungsplan der Gemeinde Simbach/ Notwendigkeit einer Änderungsplanung hierzu

Die bauliche Entwicklung in dieser Lage ist im genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplan so nicht vorgesehen, allerdings bietet sich diese an, da das angedachte Gebiet in seiner Erschließung, sowie der topographischen Ausrichtung nahezu ideal gelegen ist. Auf der östlichen, westlichen und nördlichen Grenze befinden sich Wiesenflächen. Im südlichen Teil grenzt direkt die Eggenfeldener Straße an.

3.3. Bindungen aus naturschutzrechtlichen, wasserhaushaltsrechtlichen, sonstigen Verordnungen und Bestimmungen

Es bestehen keine spezifischen naturschutzrechtlichen Bindungen im Bereich der Planfläche (keine Schutzgebiete/geschützte Bereiche nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bayer. Naturschutzgesetz). Es liegen keine wasserrechtlichen Schutzgebiete im Geltungsbereich vor (zum Grundwasserschutz oder Überschwemmungsgebiete usw.).

3.4. Bindungen aus dem Denkmalschutzgesetz

Im Bayernatlas Denkmal sind keine Einträge von Boden- und Baudenkmalern im Gebiet bzw. in räumlicher Nähe dazu vorhanden.

4. Erläuterung der Planungskonzeption

4.1. Planungsziele und -inhalte

4.1.1. Städtebauliches Konzept

Mit vorliegender Planung wird ein Gewerbegrundstück für das Betriebsgebäude der Fa. Brugger geschaffen. Die Erschließung erfolgt über die vorbeilaufende Eggenfeldener Straße.

4.1.2. Erschließungskonzept

Das Gewerbegebiet soll über die bestehende Eggenfeldener Straße erschlossen werden. Vorgesehen ist die Entwässerung des Schmutzwassers über den direkt vorbeilaufenden Mischwasserkanal. Das gesammelte Regenwasser ist zur Versickerung zu bringen. Je nach anliegenden Bodenverhältnissen kann dies über Sickerschächte, Rigolen, Mulden ... erfolgen. Falls erforderlich sind vom Bauherren auch Regenrückhaltungen vorzusehen.



Umweltbericht

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „GE Eggenfeldener Straße“

Stand: 11.11.2025

Auftragnehmer:

Angela Kirschner-Eschlwech Dipl.-Ing. (FH)
Lappersdorf 36a, 94428 Eichendorf
Tel. 09956 / 905630, Fax. 09956 / 905631

1. Umweltbericht

1.1 Rechtliche Grundlagen

Bundesnaturschutzgesetz (§§ 14, 15 BNatSchG)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder 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. (§ 14 BNatSchG)

Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. (§ 15 BNatSchG)

Baugesetzbuch

Am 20.07.04 ist das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau; BGBl 2004I S. 1359) in Kraft getreten.

Demnach ist prinzipiell für jeden Bebauungsplan nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung), sowie § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen), möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Satz 5 im oben genannten Paragraphen ordnet die Anwendung des § 15 Abs. 3 BNatSchG an. Damit wird auf die sog. „Agrarflächen-Schutzklausel“ Bezug genommen, die in dieser gesetzlichen Regelung verankert ist.

1.2 Ziele und Inhalt des Bebauungsplans, Ziele des Umweltschutzes

Der Markt Simbach ist im Regionalplan Region Landshut (13) als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ gekennzeichnet.

Das Gemeindegebiet liegt auf der von Nord nach Süd eingezeichneten Entwicklungsachse mit Landau und Eggenfelden.

Nach Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.3 (Grundsatz) sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Das geplante Gewerbegebiet liegt innerhalb der Ortschaft Markt Simbach, nördlich der Eggenfeldener Straße. Im Süden befindet sich ein Wohngebiet. Im direkten Umfeld des Planungsgebietes befinden sich Grünlandflächen. Allerdings liegt im Osten davon das Seniorenheim, im Westen ein landwirtschaftlicher Betrieb. Durch die Eggenfeldener Straße wird das Planungsgebiet erschlossen.

Ziel der Planung ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden und das Baugebiet verträglich sowohl in die Ortschaft, als auch in die Landschaft einzubetten. Mit Hilfe von Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung sollen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild so gering wie möglich gehalten, bzw. ausgeglichen werden. (siehe Ausgleichsrechnung).

Im Gemeindebereich sind seit längerer Zeit keine passenden Gewerbegrundstücke vorhanden, was die Ausweisung eines neuen Gewerbegrundstückes erfordert.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 282/2 (Gemarkung Simbach) mit ca. 3.724,84 m².

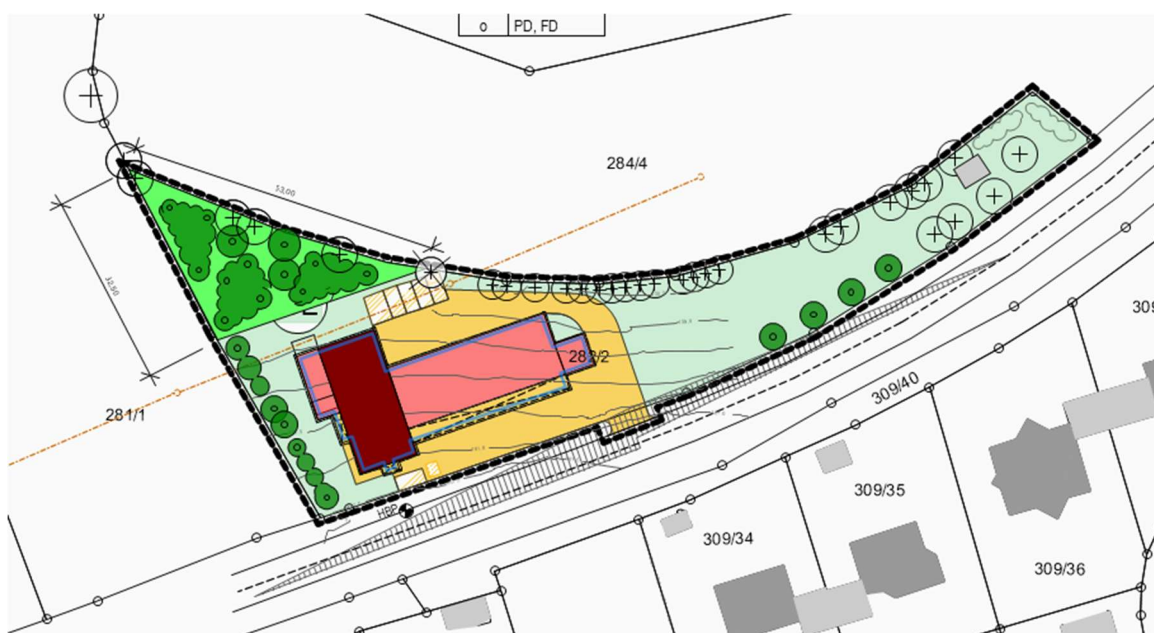
1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 23 geändert. Der Geltungsbereich ist derzeit als Grünland dargestellt. Der Geltungsbereich wird durch die Flächennutzungsplanänderung im Deckblatt 23 als Gewerbegebiet dargestellt. Die Baumreihe im Norden bleibt bestehen. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung werden die Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt.

1.4 Beschreibung der Planung:

Wie in 1. Planungsanlass, Planungserfordernis beschrieben, möchte der Vorhabensträger im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Planungsgrundlagen für den Neubau einer Werk- und Lagerhalle mit Bürogebäude schaffen. Es handelt sich hierbei um den ortsansässigen Heizungs- und Sanitärbetrieb Brugger.

Die Zufahrt zum Gelände führt über die Eggenfeldener Straße von Süden her. Es sind neben Bürogebäude, Werk- und Lagerhalle noch 6 Stellplätze und Wirtschaftsflächen mit insgesamt ca. 1.430 m² geplant. Zur Eingrünung sind Baumpflanzungen an der Eggenfeldener Straße und eine Baum-Strauchhecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze geplant. Die Ausgleichsfläche kann im Geltungsbereich angelegt werden.



Karte 1: Darstellung der Planung (o.M.)

1.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB mit § 18 BNatSchG sind die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu erwartenden zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und gegebenenfalls, soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Ausgangspunkt und Grundlage für die Eingriffsbewertung bildet eine Erfassung und Bewertung des vorhandenen Zustandes und der Potentiale von Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Vorgehensweise für die Ermittlung, Bewertung und Vermeidung sowie Ausgleichsplanung und –bewertung erfolgt gemäß dem fortgeschriebenen Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.“ Die Bewertungsmethodik des seit 2021 eingeführten Leitfadens lehnt sich an die BayKompV an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.

Bei Ausweisung von Sonstigen Baugebieten (im jetzigen Fall ein Gewerbegebiet) und dem Vorhandensein von mittleren bis hohen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) ist die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung im Regelverfahren in den fünf beschriebenen Arbeitsschritten zu ermitteln.

Eingriff:

- Schritt 1 Bestandserfassung und Bewertung
- Schritt 2 Ermittlung der Eingriffsschwere
- Schritt 3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Ausgleich:

- Schritt 4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept
- Schritt 5 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

1.5.1 Eingriff

Schritt 1 Bestandserfassung und Bewertung



Karte 2: „Bestand und Bewertung“ (ohne Maßstab)

Die Bestandserfassung und –bewertung erfolgt anhand vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (zur Anwendung der BayKompV) zugeordnet und der naturschutzfachliche Wert durch Wertepunkte ausgedrückt.

Biotop- und Nutzungstyp	Biotopwert
B312 Baumreihe/Einzelbäume mittlere Ausprägung heimisch	9 (mittlere Bedeutung)
P21 Privatgarten/Kleingarten strukturarm	5 (gering Bedeutung)
G11 Intensivgrünland	3 (geringe Bedeutung)

Aussage zum Artenschutz:

Aufgrund der exponierten Intensivwiese direkt an der Eggenfeldener Straße verlagert sich der potentielle Lebensraum Richtung Norden zur angrenzenden Wiese und Pferdekoppel. Die Baumreihe an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist im Osten mit Einzelgehölzen und Wiesenrain als Kleinlebensraum mit der Pferdekoppel verbunden. Sollten sich Kleinlebewesen in dem Bereich aufhalten, werden diese von der Maßnahme wenig bis nicht beeinträchtigt.

Alle weiteren Schutzgüter werden verbal-argumentativ bewertet.

Verbal-argumentative Bewertung		
Schutzgüter	Wertungskriterien	Bewertung
Boden und Fläche	anthropogen überprägter Boden, Intensivgrünland ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen, Boden mit mittlerer Ertragsfähigkeit	mittel
Wasser	Gebiet ohne offene Gewässer, Niederschlagswasser konnte verdunsten, versickern auf landwirtschaftlich genutzten Flächen	mittel
Klima und Luft	Größerer nicht bebauter Bereich im bebauten Umfeld Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	mittel
Landschaftsbild	Ortsrandbereich mit Wiesenfläche an der Eggenfeldener Straße, nordexponierte Böschung mit Baumreihe an der nördlichen Grundstücksgrenze	mittel
Gesamtbewertung		mittel

Schritt 2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Eingriffsschwere wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,3. Aufgrund des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes ist die Baugrenze eng um die geplanten Bauflächen gezogen. Außerhalb der Baugrenze sind Wirtschaftsflächen und Parkplätze geplant.

Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter:

Schutzgut Tiere und Pflanzen	<p><u>Beschreibung:</u> Das Bearbeitungsgebiet besteht aus Intensivgrünland mit Baumreihe im Norden. Hier findet man Wildkirsche, Birke, Buche, Walnuss, Berg-Ahorn. Im Osten steht ein Kleingartenhäuschen mit Obstbäumen und Haselnussstrauch.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Durch die Anlage der geplanten Baulichkeiten werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere überbaut. Allerdings ist die anthropogen geprägte Wiesenfläche direkt neben der Straße kein wertvoller Lebensraum. Die Baumreihe im Norden und die Obstbäume im Westen als Lebensräume werden nicht verändert. Lediglich ein Baum wird entfernt.</p> <p><u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind als gering einzustufen.</p>
Schutzgut Boden	<p><u>Beschreibung:</u> Das Planungsgebiet ist dem „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ zuzuordnen. Der Untergrund besteht laut Übersichtsbodenkarte von Bayern aus fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse). Lt. Bodenschätzung haben die Böden eine mittlere Ertragsfähigkeit und sind gekennzeichnet durch eine ca. 20-30 cm mächtige humushaltige Krume.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Lt. Planung werden ca. 1.430 m² versiegelt: ca. 660 m² mit Gebäuden, ca. 690 m² mit befestigten Wirtschaftsflächen und ca. 80 m² Parkplätze. Bezogen auf die Grundstücksgröße ist dies eine GRZ von 0,3. Die Parkplätze werden wasserdurchlässig ausgebildet. Hier ist das Bodengefüge zerstört, aber die Wasserdurchlässigkeit noch gegeben, Wiesenfläche geht verloren.</p> <p><u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als mittel einzustufen.</p>
Schutzgut Grundwasser/	<p><u>Beschreibung:</u> Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.</p>

<p>Oberflächenwasser</p>	<p><u>Auswirkungen:</u> Durch die Baumaßnahmen werden Flächen versiegelt. Das Niederschlagswasser kann, bis auf die sickerfähigen Beläge bei den Parkplätzen, nicht mehr breitflächig abfließen, verdunsten, versickern. Aufgrund des lehmigen Bodens ist eine Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers vermutlich schwierig.</p> <p><u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind als gering-mittel einzustufen.</p>
<p>Schutzgut Luft und Klima/ Immissionen</p>	<p><u>Beschreibung:</u> Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 750-850 mm im Jahr. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 8,2 °C (LFU Bayern). Kleinklimatisch liegt die Fläche am Ortsrand mit wenig Bebauung im Westen.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Die Fläche wird sich aufgrund der Bebauung und Versiegelung stärker aufheizen. Zur Beschattung werden zusätzlich zur vorhandenen Baumreihe Gehölze gepflanzt.</p> <p><u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima sind als gering-mittel einzustufen</p>
<p>Schutzgut Landschaftsbild</p>	<p><u>Beschreibung:</u> Das Bearbeitungsgebiet liegt exponiert am Ortsrand von Simbach direkt an der Eggenfeldener Straße. Die dominante Baumreihe im Norden bleibt bestehen.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Die Baulichkeiten werden harmonisch in die Fläche eingebettet. Die Pflanzungen von Gehölzen an der Westseite des Grundstückes und an der Eggenfeldener Straße binden das Bauvorhaben in die Landschaft ein. Durch die vorhandene Bebauung auf drei Seiten ist die Lage des Gewerbegebietes als ideal anzusehen.</p> <p><u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als gering einzustufen.</p>
<p>Schutzgut Mensch (Erholung)</p>	<p><u>Beschreibung:</u> Der Großteil der Wiesenfläche direkt an der Eggenfeldener Straße ist sehr exponiert und hat wenig Erholungs-Bedeutung für den Menschen. Lediglich die Baumreihe ist reizvoll. Allerdings ist eher die dahinterliegende Wiesen-</p>

	<p>und Koppelfläche zur Erholung und zum Aufenthalt attraktiv. Im östlichen Bereich steht ein kleines Häuschen. Hier sind Obstbäume und Sträucher vorhanden. Der Bereich könnte als Kleingarten genutzt werden.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Es sind wenig Auswirkungen zu erwarten, da auch jetzt, bis auf den östlichen Kleingartenbereich, vermutlich wenige Menschen im Geltungsbereich Erholung suchten. Der Obstgartenbereich mit Häuschen und die Baumreihe werden nicht verändert, sondern noch durch Baumpflanzungen ergänzt.</p> <p><u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.</p>
<p>Schutzgut Mensch (Lärm)</p>	<p><u>Beschreibung:</u> Die Fläche liegt direkt an der Straße und ist derzeit dem Straßenlärm der Eggenfeldener Straße ausgesetzt. Die vorhandene Baumreihe bietet Aufenthaltsqualität, aber schirmt eher die Wiesenfläche im Norden dahinter ab.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Während der Bauphase ergeben sich Lärm- und Abgasbelastungen durch an- und abfahrende LKW in geringem Umfang innerhalb wenigen Wochen. Eine Lärmbelastung in der Betriebsphase wird sich ebenfalls durch den Verkehr auf dem Betriebsgelände ergeben. Allerdings ist die Lage an der Eggenfeldener Straße kein lärmsensibler Bereich. Für das Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Seite wird das Verkehrsaufkommen sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase sich erhöhen.</p> <p><u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen sind als gering-mittel einzustufen.</p>
<p>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</p>	<p><u>Beschreibung:</u> Im Geltungsbereich sind im Bayerischen Denkmalatlas weder Boden- noch Baudenkmäler aufgeführt. Auch in der engeren Nachbarschaft sind keine Denkmäler verzeichnet.</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Dingolfing-Landau gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDschG.</p> <p><u>Ergebnis:</u> Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.</p>

Wechselwirkungen:

Im Untersuchungsraum sind keine Wechselwirkungen bekannt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs
Für das vorliegende Planungsgebiet sind im Rahmen des Bebauungsplans folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen:

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Schaffen von kompakten Siedlungsräumen, Vermeidung von Zersiedelung durch städtebaulich sinnvolle Lückenschließung im Dorfgebiet, Erschließung durch Lage an der Eggenfeldener Straße (Anerkennung durch Planungsfaktor)
- Verzicht auf Zaunsockeln, nur Einzelfundamente, keine Umzäunung der Ausgleichsfläche
- Erhaltung und Sicherung der vorhandenen Baumreihe im Norden entlang der Grundstücksgrenze
- Baumpflanzung entlang der Eggenfeldener Straße (Pflanzungen werden festgesetzt und durch Planungsfaktor angerechnet)
- Eingrünung im Westen mit autochthonen Bäumen und Heckenabschnitten zur Einbindung der Baustruktur in die Landschaft und Herstellen von Grünverbindungen. (Pflanzungen werden festgesetzt und durch Planungsfaktor angerechnet)

Schutzgut Wasser:

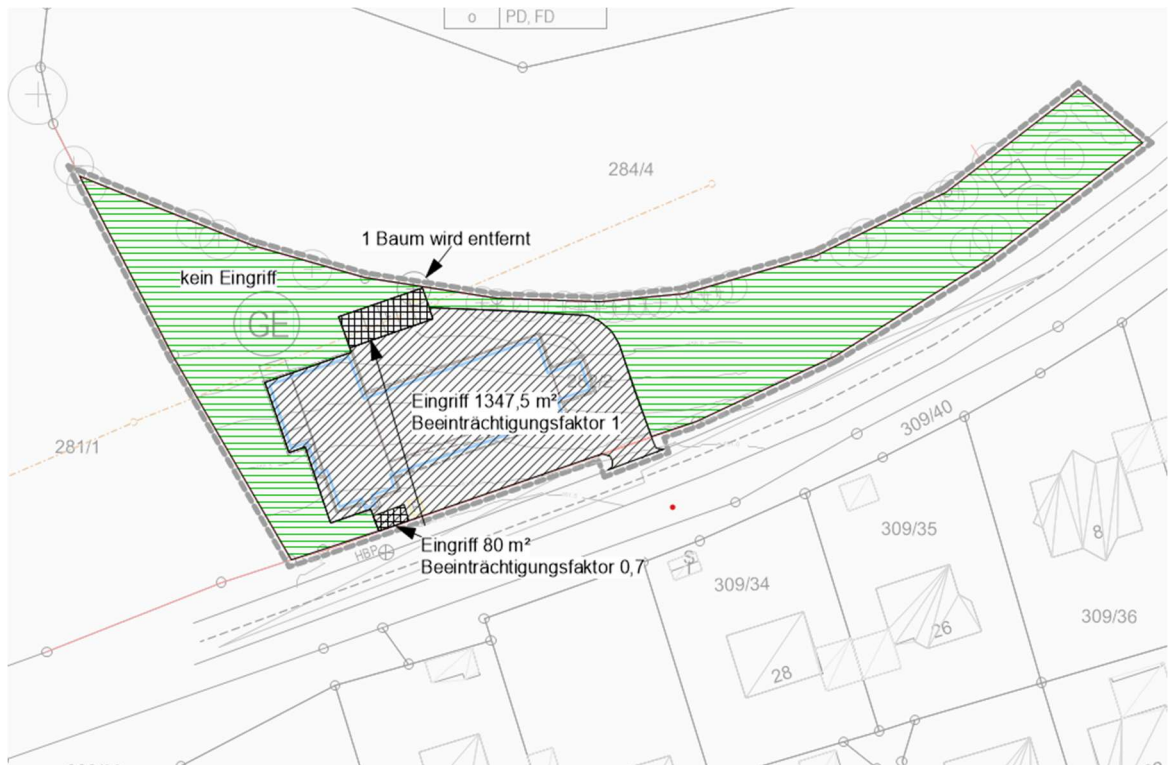
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Verwendung von durchlässigen Belägen für Stellplätze, Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit (Anrechnung durch Planungsfaktor)

Schutzgut Boden:

- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Verwendung von durchlässigen Belägen für Stellplätze, Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit (Anrechnung durch Planungsfaktor)

Schutzgut Ort- und Landschaftsbild:

- Erhaltung der vorhandenen Baumreihe im Norden
- Baumpflanzung entlang der Eggenfeldener Straße (Pflanzungen werden festgesetzt und durch Planungsfaktor angerechnet)
- Eingrünung im Westen mit autochthonen Bäumen und Heckenabschnitten zur Einbindung der Baustruktur in die Landschaft und Herstellen von Grünverbindungen. (Pflanzungen werden festgesetzt und durch Planungsfaktor angerechnet)



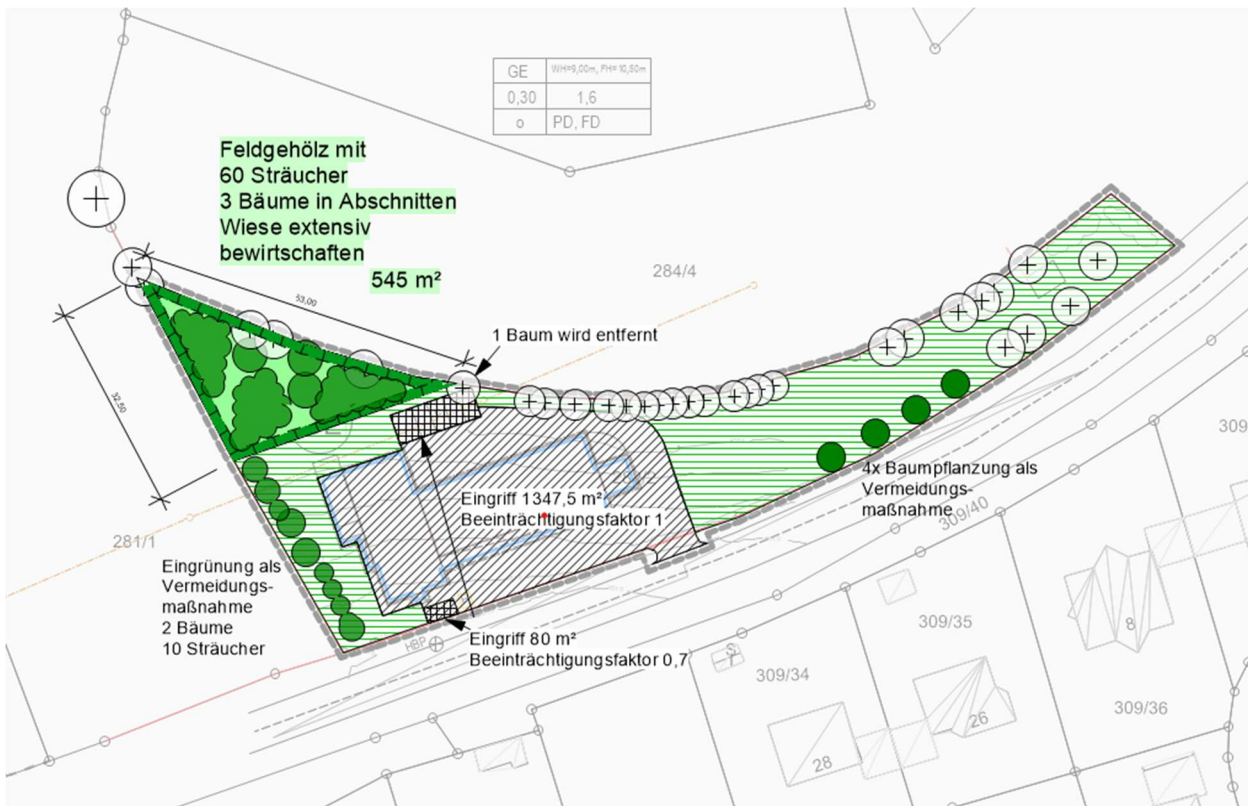
Karte 3: „Eingriffsflächen“ (ohne Maßstab)

Schritt 3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Bedeutung der Schutzgüter	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf
Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	WP	Fläche (m ²)	Beeinträchtigungsfaktor	Planungsfaktor	In WP
BNT geringer Bed. G11 Intensivgrünland	3	1.347,5 m ² 80,0 m ²	1 0,7	-15 % -15 %	3.436 142
BNT mittlerer Bed. B321 Einzelbaum Gehölze mittlerer Ausprägung	9	30 m ²	1	-15 %	230
BNT hoher Bedeutung		-			
Ausgleichsbedarf in WP					3.808 WP

1.5.2 Ausgleich

**Schritt 4 Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/
Maßnahmenkonzept**



Karte 4: „Grünkonzept“ (ohne Maßstab)

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird innerhalb des Planungsgebietes auf einer Teilfläche von ca. 545 m² zur Verfügung gestellt.

Der Bereich wird mit 60 autochthonen Sträuchern in Gruppen und drei Großbäumen bepflanzt. Pflanzabstand ca. 2x2m.

Die Wiesenfläche wird 2x/Jahr gemäht mit Abfuhr des Schnittgutes. Verzicht auf Dünge- und Spritzmittel. Die Fläche muss als Ausgleichsfläche gesichert werden.

Schritt 5 Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen, Abzug von Ökokonto

Ausgangszustand des Schutzgutes Arten- und Lebensräume	Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit	Aufwertung durch Kompensationsmaßnahmen In Wertpunkten im Prognosezeitraum von 25 Jahren	Flächengröße der Aufwertung	anrechenbare Wertpunkte
Intensivwiese G11 3 WP	Feldgehölz heimisch mittlere Ausbildung B212 10 WP	7 WP	545 m²	3.815 WP
Anrechenbare Wertpunkte				3.815 WP

1.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei nicht Durchführung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden für die geplanten Baumaßnahmen gesetzliche Rahmenbedingungen geschaffen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden abgemildert, über die Eingriffs- und Ausgleichsregelung berechnet, und kompensiert. Ohne Durchführung der Planung könnte der ortsansässige Betrieb die geplanten Werk- und Bürogebäude nicht errichten und würde evtl. an einem anderen Standort sein Betriebsgelände errichten.

1.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Wurden nicht in Betracht gezogen (Vorhabensbezogener Bebauungsplan) in Ermangelung erwerbbarer Flächen.

1.8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnis lücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde die Fortschreibung Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. München, 2021 verwendet.

Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, sowie Angaben von Fachbehörden zugrunde gelegt.

1.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es sind keine speziellen Überwachungsmaßnahmen aufgrund der geringen Umweltauswirkungen nötig.

1.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „GE Eggenfeldener Straße“ in Simbach, hat aufgrund der Bewertung der Ausgangssituation, der geplanten Festsetzungen und der Ausgleichsfläche keine großen Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter. Das Grünland mit zu erhaltender Baumreihe, mit Lage an der Eggenfeldener Straße, das vorhandene Wohngebiet im Süden und Osten, bietet eine ideale Fläche für das Bauvorhaben des ortsansässigen Gewerbegebietes. Es ermöglicht dem Betrieb am Heimatort zu bleiben. Bei Einhaltung der Festsetzungen, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist die Planung für Natur und Landschaft verträglich auszugleichen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering	gering
Boden	mittel	Mittel	mittel	mittel
Wasser	mittel	Mittel	gering	gering-mittel
Klima und Luft	mittel	Mittel	gering	gering-mittel
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Mensch (Lärm)	mittel	mittel	gering	gering-mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering