

Markt Simbach



Landschaftsplan mit integriertem Flächennutzungsplan
94436 Simbach

Änderung des Landschaftsplanes mit integriertem Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 23

Stand: 11.11.2025



-Übersichtsplan-

Markt Simbach



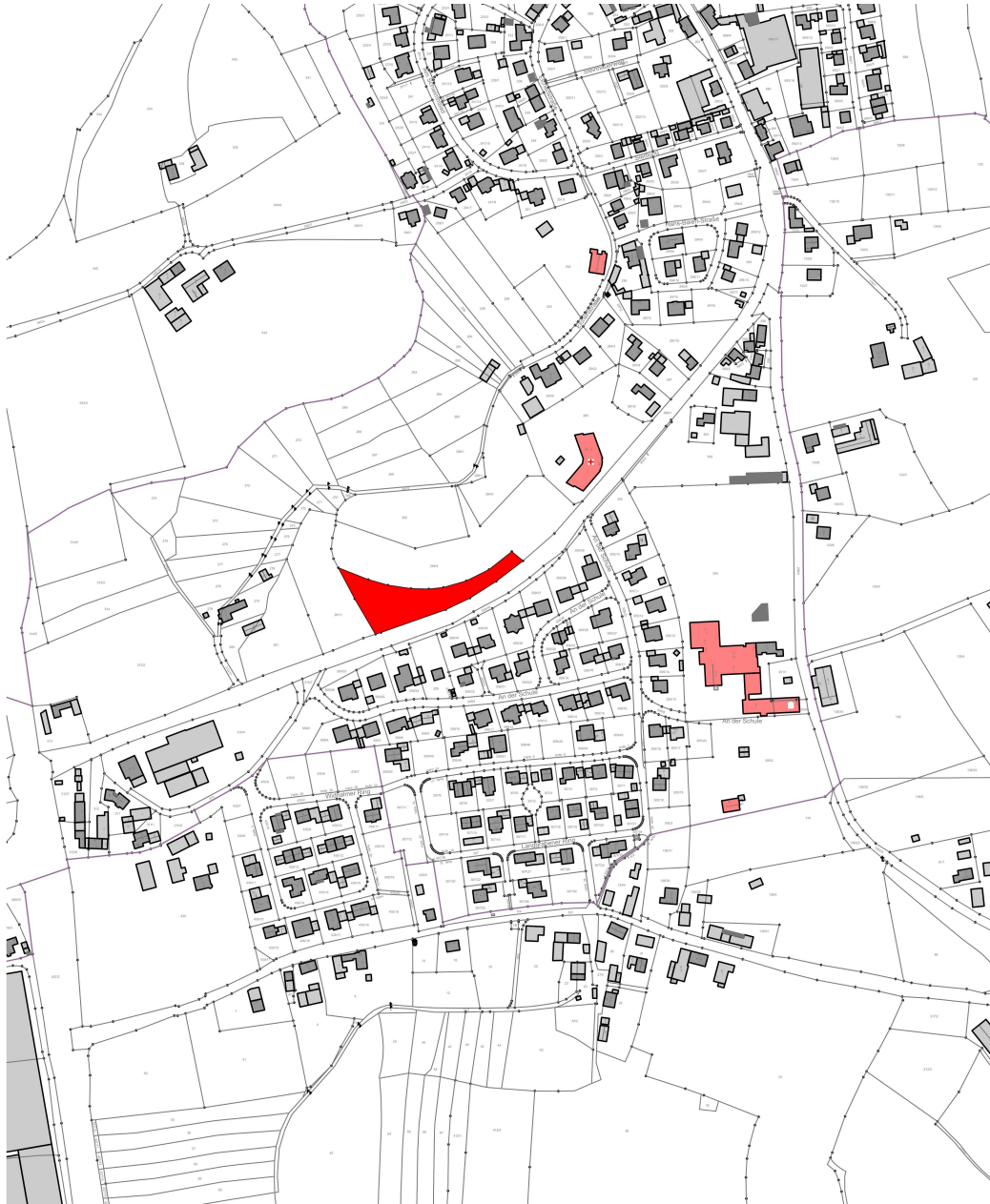
Landschaftsplan mit integriertem Flächennutzungsplan
94436 Simbach

Änderung des Landschaftsplanes mit integriertem Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 23

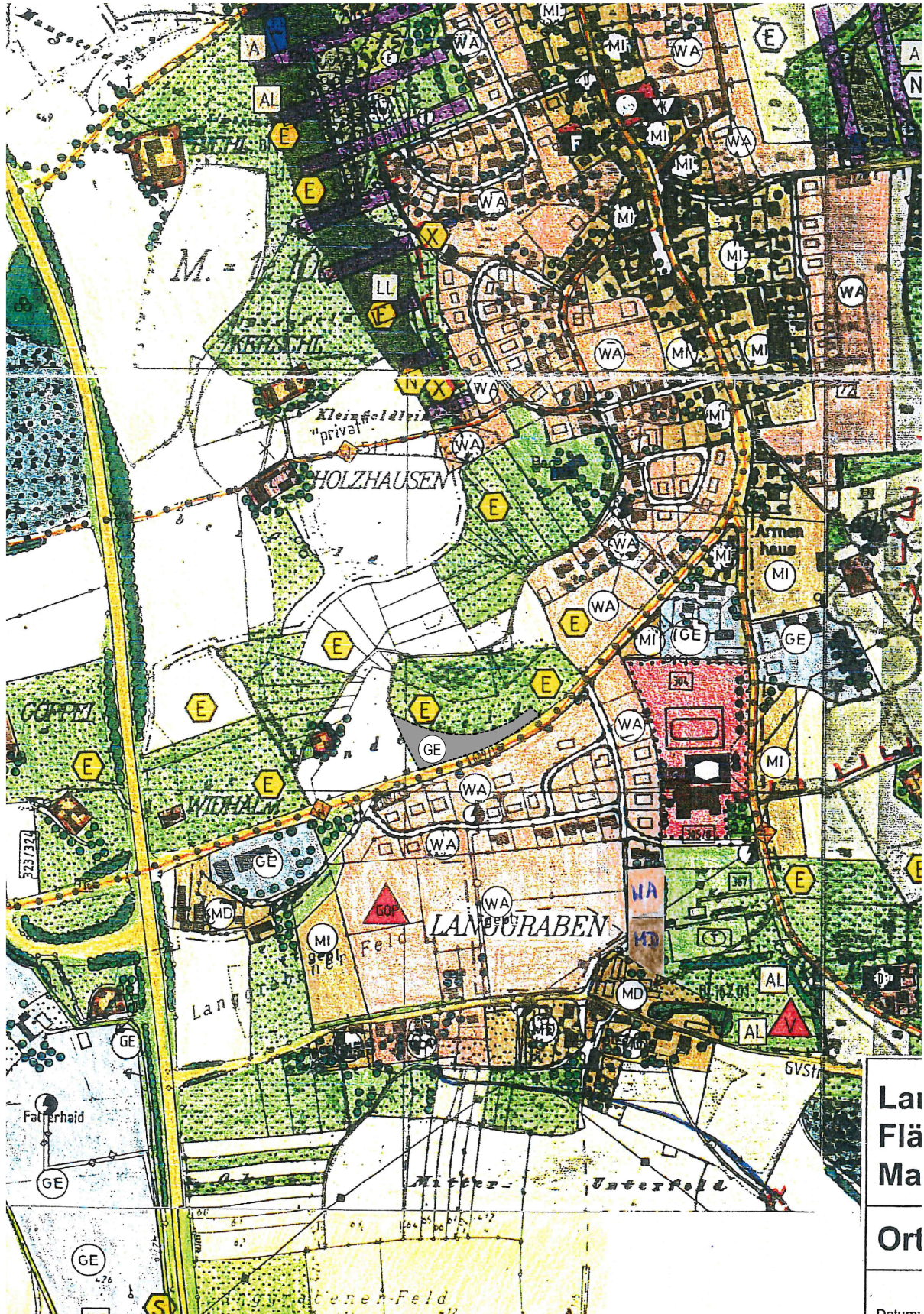
Stand: 11.11.2025

Teil 1 – Festsetzungen durch zeichnerische Darstellung
(Flächennutzungsplanänderung)

1.2. Übersicht Planungsbereich M = 1:5000



**1.3. Auszug aus dem Landschaftsplan mit integriertem Flächennutzungsplan
Deckblatt Nr. 6**



Markt Simbach












Landschaftsplan mit integriertem Flächennutzungsplan
94436 Simbach

**Änderung des Landschaftsplanes mit integriertem Flächennutzungsplan
mit Deckblatt Nr. 23**




Stand: 11.11.2025

Teil 2 – Festsetzungen durch Planzeichen
(Legende)

2. Festsetzungen durch Planzeichen

2.1.		Abgrenzung Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung
2.2.		Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2.3.		Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
2.4.		Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
2.5.		Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
2.6.		Grünland
2.7.		Obstwiese
2.8.		Extensiv genutzte Wirtschaftswiese (trocken-frisch, nicht 6d1)
2.9.		Hecke, Gebüsch, Ufergehölz
Arten Biotopschutz		
2.10.		Vorkommen v. überregional- bzw. landkreisbedeutsamen Arten
Bewertungsaussagen		
2.11.		Hohe (potentielle) Erosionsgefährdung (Hangneigung > 12%)
Sonstiges		
2.12.		20 kV-Leitung, oberirdisch
2.13.		20 kV-Leitung, unterirdisch
2.14.		Erstellung eines Grünordnungsplanes anstreben
2.15.		Lebensraumvergrößerung/Erweiterung notwendig (Isolierter Lebensraum überwiegend außerhalb von Verbundachsen)
2.16.		Schule

Änderung des Landschaftsplanes mit integriertem Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 23 in der Fassung vom 11.11.2025
Festsetzung durch Planzeichen (Legende) - Stand: 11.11.2025

- | | | |
|-------|---|---|
| 2.17. |  | Tennisplatz |
| 2.18. |  | Flächen im Besitz der öffentlichen Hand |
| 2.19. |  | Trafostation |

Markt Simbach



Landschaftsplan mit integriertem Flächennutzungsplan
94436 Simbach

**Änderung des Landschaftsplanes mit integriertem Flächennutzungsplan
mit Deckblatt Nr. 23**

Stand: 11.11.2025

Teil 3 – Begründung

3. 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 begehnen.

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 rechnerisch 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

Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

durch Deckblatt Nr. 23

Stand: 11.11.2025

Auftragnehmer:

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

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Für Bauleitplanverfahren, die ab dem 20.07.2004 eingeleitet werden, finden die vor dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau-EAG vom 24.06.2004 (BGBl I, S. 1359) geltenden Vorschriften Anwendung. Demnach ist prinzipiell für jeden Flächennutzungsplan und dessen Änderungen eine Umweltprüfung durchzuführen und ein entsprechender Umweltbericht zu erstellen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird "für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.... Die Kommune legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist."

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die vom Deckblatt Nr. 23 betroffene Fläche 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.

Auf der östlichen, westlichen und nördlichen Grenze befinden sich Wiesenflächen. Im südlichen Teil grenzt direkt die Eggenfeldener Straße

Die Fläche des Geltungsbereiches hat eine Größe von ca. 3,724 ha.

1.3 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Im derzeit gültigen FNP ist die Fläche als Grünland dargestellt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes in ein Gewerbegebiet soll die baurechtliche Grundlage für die Errichtung eines Heizungsbetriebes geschaffen werden. Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes wird der ortsansässigen Fa. Brugger eine Zukunftsperspektive angeboten, und eine Abwanderung an einen anderen Standort verhindert.

1.4 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 Regionalplanes (Landschaftsrahmenplan), des ABSP (Arten- u. Biotopschutzprogramm) und der Artenschutzkartierung Bayern berücksichtigt.

Nach Landesentwicklungsprogramm (LEP) sind folgende Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung zu berücksichtigen und werden - wie beschrieben - beachtet:

LEP 3.2 (Ziel): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

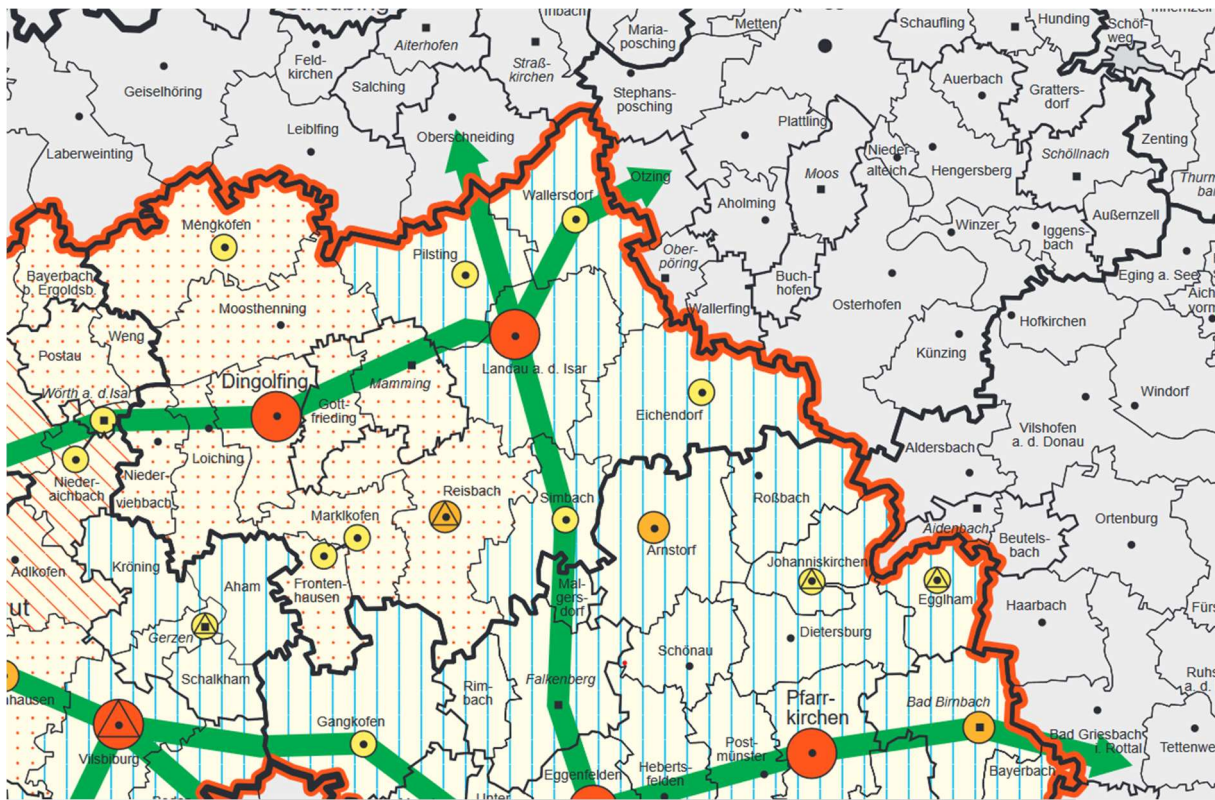
Im Gemeindebereich sind seit längerer Zeit keine passenden Gewerbegrundstücke vorhanden, was die Ausweisung eines neuen Gewerbegrundstückes erfordert.

LEP 3.3 (Ziel): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

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

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

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



Ausschnitt Regionalplan (13), Karte Raumstruktur, o.M.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan** ist die Fläche als Grünland dargestellt. An der nördlichen Grenze befindet sich eine Baumreihe mit Wild-Kirsche, Ahorn, Walnuss, Birken. Im östlichen Bereich steht eine kleine Hütte/Schreberhäuschen mit Obstbäumen.

Das Grünland wird als Intensivwiese genutzt.

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Schutz-, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet, noch in einem Wasserschutzgebiet. Die Bäume sind nicht als Biotope kartiert. laut Artenbiotopschutzprogramm (ABSP) Bayern sind keine geschützten Arten kartiert.

Gemäß § 1 **BNatSchG** sind "Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... so zu schützen, dass die biologische

Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft."



BayernAtlas, Luftbild (o.M.)

Geltungsbereich

Im Rahmen des Bebauungsplanes, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, sollen vorhandene Gehölze erhalten und ergänzende Pflanzungen das Gewerbegebiet eingrünen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung soll gemäß den Inhalten des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen abgearbeitet werden.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Beschreibung:

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 und Koppel im Norden ab. Diese Bereiche sind attraktiv und haben

Erholungsfunktion. Im östlichen Bereich steht ein kleines Häuschen. Hier sind Obstbäume und Sträucher vorhanden. Der Bereich könnte als Kleingarten genutzt werden.

Auswirkungen:

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 der Straße wird das Verkehrsaufkommen sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase sich erhöhen, allerdings liegt die Straße dazwischen, die als solche als Lärmquelle dient.

Es ist insgesamt von **geringen-mittleren** Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

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.

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Schutz-, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet. Es befinden sich keine kartierten Biotope im Bearbeitungsgebiet, laut Artenbiotopschutzprogramm (ABSP) Bayern sind keine geschützten Arten kartiert.

Für Kleintiere, Vögel u. dgl. bieten sowohl die Wiesen (im Geltungsbereich als auch in der Nachbarschaft), die Bäume und die Koppel Lebens- und Aufenthaltsräume.

Auswirkungen:

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. Durch Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche wird die Lebensraumstruktur sogar erhöht und vielfältiger.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind als **gering** einzustufen.

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist dem „Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn“ zuzuordnen. Der Untergrund besteht laut Übersichtsbodenkarte von Bayern fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse).

Auswirkungen:

Die versiegelten Flächen sind mit einer GRZ von 0,3 für ein Gewerbegebiet wenig. Für die ca. 1.430 m² überbauten Flächen geht das Bodengefüge verloren. Für die Parkplätze werden wasserdurchlässige Beläge gewählt. Hier ist eine Wasserdurchlässigkeit noch gegeben. Grünland als landwirtschaftliche Nutzfläche geht verloren.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als **mittel** eingestuft.

2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist durch die hohe Überdeckung ausgeschlossen. Die Grundwasserneubildung wird durch die überbauten Flächen reduziert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als **gering-mittel** zu beurteilen.

2.5 Schutzgut Klima

Beschreibung:

Der mittlere Jahresniederschlag beträgt 750-850 mm im Jahr. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei 8,2 °C (LFU Bayern). Kleinklimatisch hat die Wiese eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion.

Auswirkungen:

Die Fläche wird sich aufgrund der Bebauung und Versiegelung stärker aufheizen. Zur Beschattung werden zusätzlich zur vorhandenen Baumreihe Gehölze gepflanzt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind als **gering-mittel** einzustufen.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Bearbeitungsgebiet liegt exponiert im Süden von Simbach direkt an der Eggenfeldener Straße. Die dominante Baumreihe im Norden bleibt bestehen. Die Fläche ist ein nordexponierter Hang.

Auswirkungen:

Die Baulichkeiten werden harmonisch in die Fläche eingebettet. Die im Bebauungsplan (im Parallelverfahren aufgestellt) festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wie Pflanzungen von Gehölzen an der Westseite des Grundstückes und an der Eggenfeldener Straße, sowie im Norden des Grundstückes, binden das Bauvorhaben in die Landschaft ein. Durch die vorhandene Bebauung auf drei Seiten ist die Lage des Gewerbegebietes als ideal anzusehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als **gering** einzustufen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Im Geltungsbereich sind im Bayerischen **Denkmalatlas** weder Boden- noch Baudenkmäler aufgeführt. Auch in der engeren Nachbarschaft sind keine Denkmäler verzeichnet.

Auswirkungen:

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.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind als **gering** einzustufen.

2.8 Wechselwirkungen

Im Rahmen der Planung ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der nachgeordnete Bebauungsplan nicht aufgestellt werden. Der auch für die Gemeinde bereichernde, ortsansässige Betrieb könnte die Betriebserweiterung nicht in Simbach umsetzen und müsste an einem anderen Standort sein Betriebsgelände errichten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden aufgrund der detaillierteren Aussagekraft im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgehandelt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Wurden aufgrund nicht erwerbbarer Gewerbeflächen im Gemeindegebiet nicht in Betracht gezogen.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ. Als Datengrundlage wurden der rechtskräftige Flächennutzungsplan und vorliegende Fachinformationen verwendet.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht möglich.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umnutzung des Grünlandes zu einem Gewerbegebiet kann aus städtebaulichen, naturschutzfachlichen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten befürwortet werden. Die Lage innerorts von Simbach, direkt an der Eggenfeldener Straße bietet sowohl eine ideale verkehrstechnische Anbindung, als auch eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung. Es ist zu befürworten, dass ein ortsansässiger Gewerbebetrieb sich in Simbach erweitern möchte.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aufgrund der exponierten Lage, der behutsamen Bebauung und der (im geplanten Bebauungsplan festgesetzten) Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück größtenteils als gering zu bezeichnen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	gering -mittel
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mittel
Wasser	gering-mittel
Klima und Luft	gering-mittel
Landschaft	Gering
Kultur- und Sachgüter	gering