

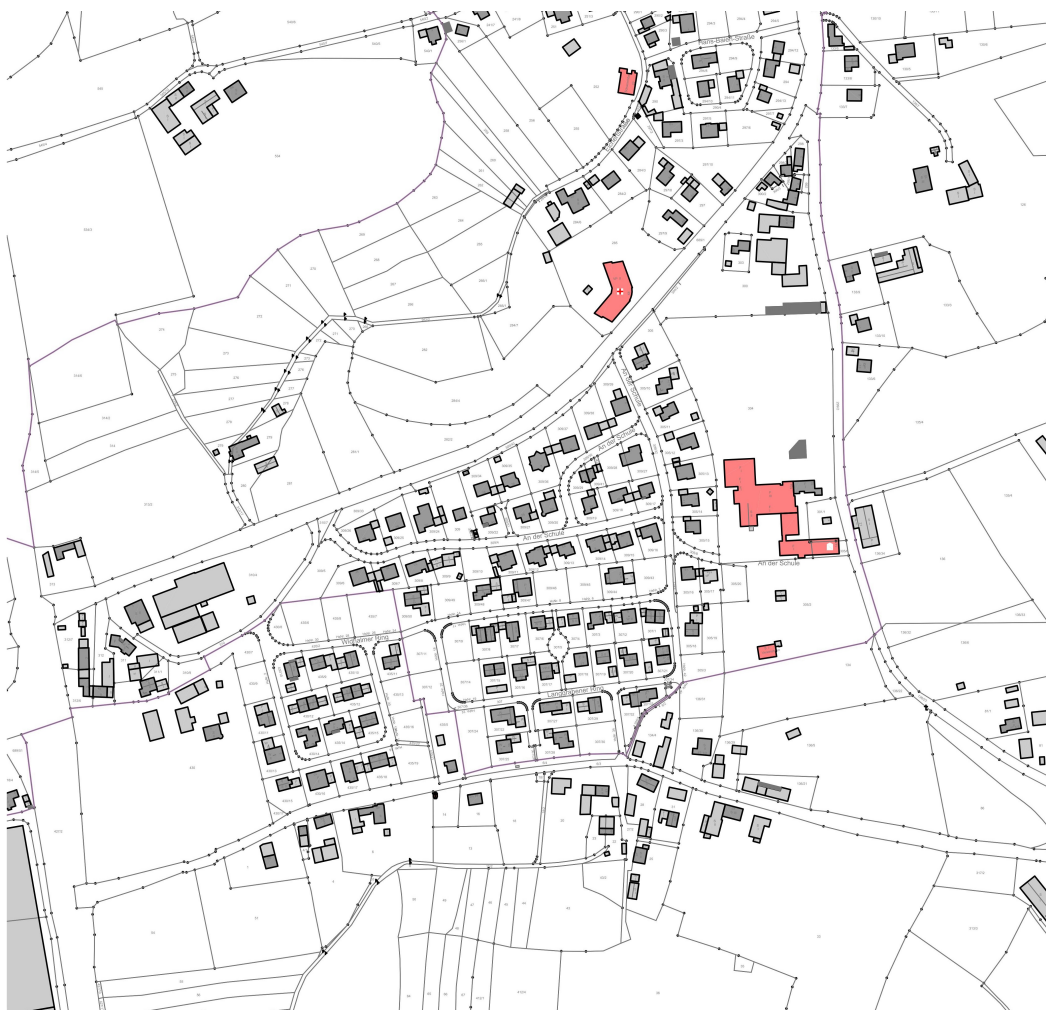
Markt Simbach



Landschaftsplan mit integriertem Flächennutzungsplan
94436 Simbach/Landau

Änderung des Landschaftsplanes mit integriertem Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 23

Stand: 09.06.2026



-Übersichtsplan-

Markt Simbach



Landschaftsplan mit integriertem Flächennutzungsplan
94436 Simbach/Landau

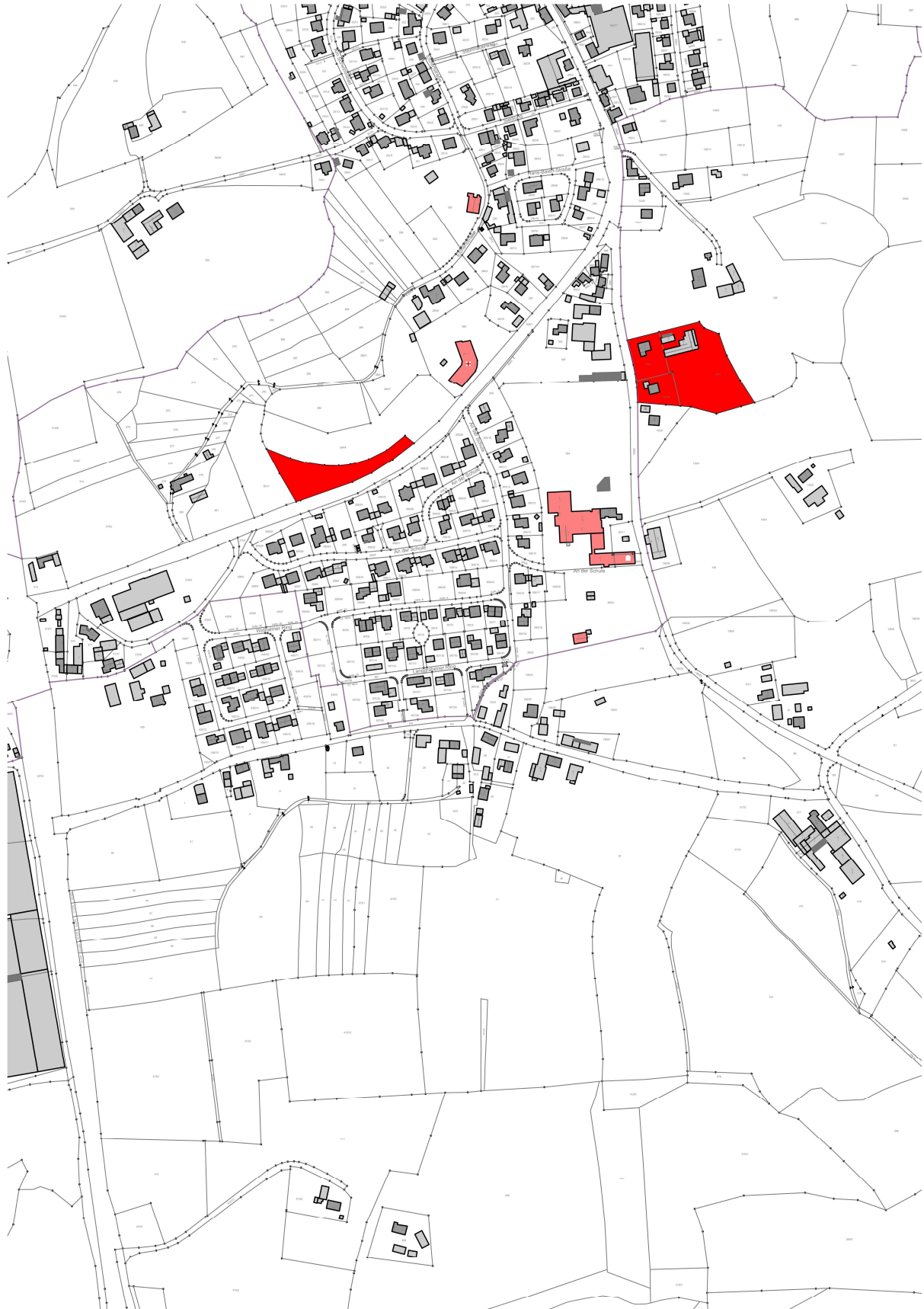
Änderung des Landschaftsplanes mit integriertem Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 23

Stand: 09.06.2026

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. 23



Markt Simbach



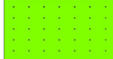
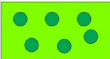
Landschaftsplan mit integriertem Flächennutzungsplan
94436 Simbach/Landau

Änderung des Landschaftsplanes mit integriertem Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 23

Stand: 09.06.2026

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 |

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

Markt Simbach



Landschaftsplan mit integriertem Flächennutzungsplan
94436 Simbach/Landau

Änderung des Landschaftsplanes mit integriertem Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 23

Stand: 09.06.2026

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. 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 begehen.

Die Entwässerung soll über den direkt vorbeilaufenden Mischwasserkanal erfolgen. In diesen Bereich ist kein Trennsystem vorhanden. Eine Regenwasserversickerung ist aufgrund des vorliegenden bindigen Bodens nicht möglich.

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 Gewerbebauand entspricht den raumordnungsrechtlichen Maßgaben für den Bereich der Gemeinde Simbach. Um einen Zielkonflikt zu vermeiden, wurde eine als GE festgelegte Fläche östlich der Jägerndorfer Straße in ein MI geändert. Somit wird flächenmäßig keine weitere Gewerbefläche generiert, sondern sogar deutlich reduziert, was einen zukünftigen Konflikt beim gerade in Entwicklung befindlichen Gewerbegebiet an der Arnstorfer Straße auch bereits verhindert.

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 über den direkt vorbeilaufenden Mischwasserkanal. Gemäß den Erfahrungen mit dem anstehenden Boden im betreffenden Bereich ist eine Versickerung nicht möglich.