Stadt Simbach a.Inn

Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„MU Regionalzentrum“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen
und
Begründung mit Umweltbericht

Fassung vom
22.10.2026

Franziska Mühlstraßer
B. Eng. Landschaftsarchitektin

Projekt-Nr. 35180

COPLAN AG
Hofmark 35, 84307 Eggenfelden
Tel. +49 8721 705-0
Fax +49 8721 705-105

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht
in der Fassung vom 22.10.2026
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnungsplanung „MU Regionalzentrum“

COPLAN AG
GENERALPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE

Inhaltsverzeichnis

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 9

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 9
1.1 Schallimmissionen 9
1.2 Art der Bebauung 11

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 12
2.1 Zulässige Grundflächenzahl 12
2.2 Höhe baulicher Anlagen 12
2.3 Überbaubare Grundstückfläche 12
2.4 Niederschlagswasserentsorgung 12

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 13
3.1 Spielplatz 13
3.2 Dachform, -neigung und -deckung 13
3.3 Dachaufbauten 13
3.4 Fassadengestaltung 13
3.5 Geländegestaltung 13
3.6 Einfriedung 13
3.7 Beleuchtung 14

4 PRIVATE GRÜNORDNUNG 14
4.1 Pflanzgebot 14
4.2 Pflanzbindung 14
4.3 Artenschutzmaßnahmen 15
4.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 15

TEXTLICHE HINWEISE 16

5 ARTENSCHUTZ 16

6 DENKMALSCHUTZ 16

7 SICHTFLÄCHEN 16

8 STELLPLATZSATZUNG 16

BEGRÜNDUNG 17

1 ANLASS, GRUNDSATZZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES 17

2 EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE 17

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 17

2.2 Regionalplan Landshut (Planungsregion 13) 18

2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 07.03.2012 .. 19

2.4 Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung 20

3 BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES 20

3.1 Lage und Verkehrliche Anbindung des Standorts 20

3.2 Naturräumliche Lagebedingungen und Topografie 20

3.3 Bestehende Nutzung 20

4 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 20

5 KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND GRÜNORDNERISCHER SICHT 22

5.1 Städtebauliche Konzeption und Zielsetzung 22

5.2 Grünordnerische Konzeption und Zielsetzung 22

5.3 Flächenübersicht 22

6 ERSCHLIEßUNGSKONZEPT 23

7 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSKONZEPT 23

8 GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGEN 23

8.1 Altlasten/Boden 23

8.2 Denkmalschutz 23

8.3 Geotechnischer Bericht 23

8.4 Immissions- und Emissionsschutz 23

8.5 Kampfmittelvorerkundung 24

8.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 24

8.7 Wasserwirtschaftliche Belange 24

9 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 25

10 BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN . 26

11 BEGRÜNDUNG DER HINWEISE 27

12 ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE NACH § 1 ABS. 6 BAUGB 27

12.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB 27

12.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB 27

12.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB 27

12.4 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB 27

12.5 Denkmalschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB 27

12.6 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB 27

12.7 Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 28

12.8 Sonstige Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB 28

12.9 Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB 28

12.10 Verteidigung und Zivilschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB 28

12.11 Hochwasserschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB 28

12.12 Flüchtlinge und ihre Unterbringung nach § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB 28

12.13 Umweltbelange nach § 1a BauGB 28

12.13.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB 28

12.13.2 Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB 28

12.13.3 Erhaltungsziele nach § 1a Abs. 4 BauGB 29

12.13.4 Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB 29

13 BODENORDNUNG 29

14 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 29

15 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 29

UMWELTBERICHT 31

1 EINLEITUNG – KURZDARSTELLUNG DES INHALTES UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS 31

2 DARSTELLUNG UND BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTRELEVANTER ZIELSETZUNGEN AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN 31

3 BEGRÜNDUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE 32

4 PFLICHT ZUR DURCHFÜHRUNG EINER UMWELTPRÜFUNG 33

5 INHALTE UND MERKMALE EINER UMWELTPRÜFUNG 33

5.1 Übersicht der Belange des Umweltschutzes 33

5.2 Aufgabe des Umweltberichts 34

5.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan 34

5.4 Untersuchungsraum 35

6 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 35

6.1 Schutzgut Boden, Geologie und Altlasten 35

6.2 Schutzgut Fläche 37

6.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 38

6.4 Schutzgut Landschaft 38

6.5 Schutzgut Luft und Klima 39

6.6 Schutzgut Menschen, Gesundheit und Erholung 42

6.7 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt 43

6.8 Schutzgut Wasser 44

6.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 45

6.10 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen 45

7 WECHSELWIRKUNGEN UND SUMMENWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 46

7.1 Wechselwirkung Fläche-Boden-Wasser-Klima 46

7.2 Wechselwirkung Landschaft-Tiere/Pflanzen-Mensch 46

7.3 Summenwirkungen bei Durchführung der Planung 47

8 UMWELTAUSWIRKUNGEN NACH ANLAGE 1 ZU § 2 ABS. 4 BAUGB (KUMULIERUNG) 47

9 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 47

10 PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 47

11 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZU AUSGLEICH (EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG) 48

11.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 48

11.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 49

11.2.1 Schritt 1, Bestandserfassung und -bewertung nach Kapitel 3.3 Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ 49

11.2.2 Schritt 2, Ermittlung der Eingriffsschwere nach Kapitel 3.3 Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ 50

11.2.3 Schritt 3, Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach Kapitel 3.3 Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ 50

11.2.4 Schritt 4, Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept nach Kapitel 3.3 Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ 50

11.2.5 Schritt 5, Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung nach Kapitel 3.3 Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ 50

11.3 Ausgleich 52

11.3.1 Herstellung eines standortgerechten Eichen-Hainbuchenwaldes wechseltrockner Standorte (L111) 53

11.3.2 Herstellung eines Waldmantels frischer bis mäßig trockener Standorte (W12) 53

11.3.3 Herstellung eines mäßig artenreichen Saums bzw. Staudenflur (K122) 54

11.3.4 Pflege 54

12 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 55

13 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN 56

14 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 56

15 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 56

16 LITERATURVERZEICHNIS 59

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Fassaden mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts durch Verkehrslärm 10
Abbildung 2: Fassade mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags durch benachbarten Gewerbelärm 11
Abbildung 3: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 - Anhang 2 Strukturkarte, Stand 15.11.2022 17
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte Raumstruktur, Stand 28.09.2007 19
Abbildung 5: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 07.03.2012 sowie genehmigtem Deckblatt 2 vom 13.06.2019 vor 9. Änderung, Verortung des Plangebiets grafisch ergänzt 19
Abbildung 6: Auszug aus dem BayernAtlas, Webkarte – grafisch ergänzt; Stand 01/2026 20
Abbildung 7: ursprüngliches Konzept, Stand 19.02.2025 21
Abbildung 8: Konzept mit drei Wohngebäuden, Stand 02.12.2025 21
Abbildung 9: Auszug aus der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, BayernAtlas, aufgerufen am 20.04.2026 36
Abbildung 10: Auszug der Karte Natürliche Ertragsfähigkeit, BayernAtlas, aufgerufen am 20.04.2026 36
Abbildung 11: Auszug aus dem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Schutzgut Landschaftsbild, charakteristische landschaftliche Eigenart: 1 – überwiegend sehr gering, Stand 05.06.2013 39
Abbildung 12: Auszug aus der Klimaanalysekarte (Bestandssituation), Stand 10/2021 40
Abbildung 13: Auszug aus der Karte der Luftschadstoff-Emissionen (Bestandssituation), Stand 10/2021 41
Abbildung 14: Auszug aus der Karte der Regionalwindsysteme, Stand 10/2021 41
Abbildung 15: Auszug aus der Planungshinweiskarte, Stand 10/2021 42
Abbildung 16: Auszug aus dem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern, Landschaftserleben - Erholung, Stand 05.06.2013 43

Abbildung 17: Fl.-Nr. 587/6, Gmk Massing, Gemeinde Massing 52
Abbildung 18: Ausschnitt aus Bebauungsplan "MU Regionalzentrum", Darstellung externe Ausgleichsfläche Planung Fl.-Nr. 587/6 (T) Gemeinde Massing, Gemarkung Massing 52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Pflanzliste Einzelbäume.....14
Tabelle 2: Pflanzliste Heckenpflanzung 14
Tabelle 3: Flächenaufteilung 22
Tabelle 4: Ermittlung der zulässigen GRZ.....25
Tabelle 5: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarf.....50
Tabelle 6: Flächenaufteilung und Ausgleichsumfang.....51
Tabelle 7: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung.....58

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Die Art der baulichen Nutzung ist gemäß § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

2. Zulässig sind:
   - Wohngebäude,
   - Geschäfts- und Bürogebäude,
   - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
   - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

3. Ausnahmen werden keine zugelassen.

4. Im MU 1 sind gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO mindestens 70 % der zulässigen Geschossfläche für Wohnnutzungen zu verwenden.

5. Im MU 2 sind gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO mindestens 70 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

6. Es sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a S. 1 BauGB).

1.1 Schallimmissionen

1. Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts überschritten wird (siehe Abbildung 1), schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.

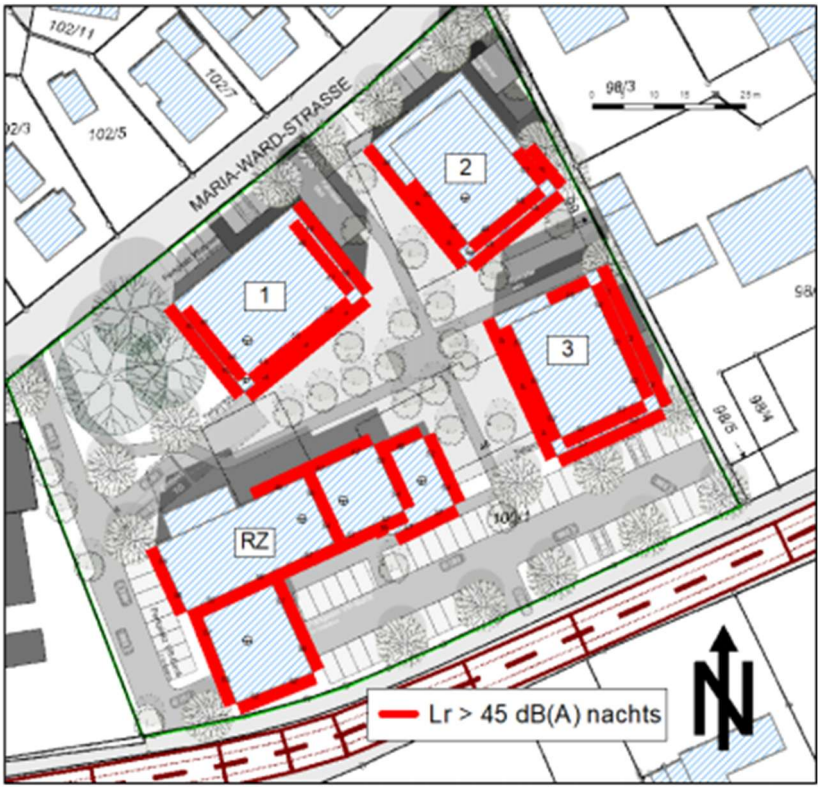


Abbildung 1: Fassaden mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nachts durch Verkehrslärm

Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere, technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird, belüftet werden kann.
Bei der Auswahl der Lüftungseinrichtungen ist darauf zu achten, dass auch durch den Betrieb der Lüftungseinrichtung selbst der je nach Nutzung des Raumes erforderliche Innenpegel im schutzbedürftigen Aufenthaltsraum sichergestellt wird.

2. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ i.d.F. vom Jan. 2018 vorzusehen.

3. Öffenbare Fenster von Räumen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind an der in Abbildung 1 gekennzeichneten Fassade im MU unzulässig.

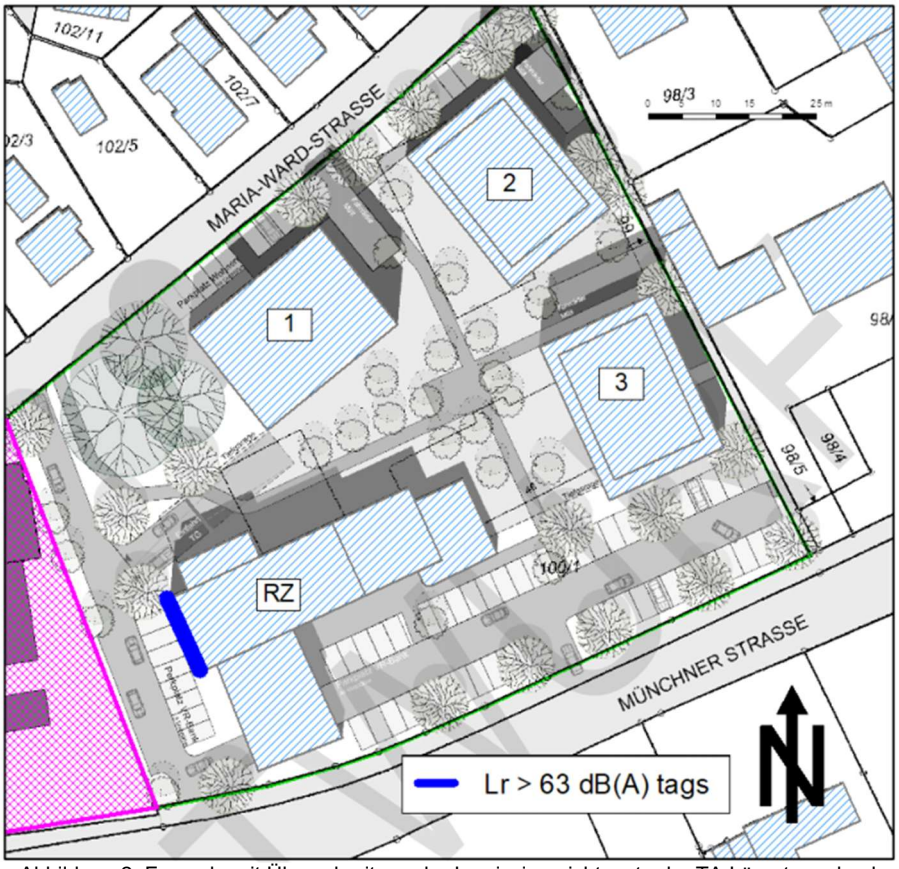


Abbildung 2: Fassade mit Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags durch benachbarten Gewerbelärm

4. Von den Anforderungen in Abs. 4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der gutachterliche Nachweis geführt wird, dass aufgrund geeigneter Maßnahmen zur Abschirmung des Gewerbelärms (z. B. architektonische Selbsthilfe, festverglaste Schallschutzkonstruktionen) der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm von 63 dB(A) tags, 0,5 m vor den öffenbaren Fenstern nicht überschritten wird.

5. Die Einhausung der Tiefgaragenrampen hat ein Schalldämmmaß von RW ≥ 25 dB aufzuweisen. Bei der Errichtung von Tiefgarageneinfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik zum Zeitpunkt der Rechtskraft entsprechen. Zum Schutz vor Lärm sind die Wände und die Decke der Tiefgaragenrampe innenseitig schallabsorbierend (Absorptionskoeffizient α ≥ 0,7 bei 500 Hz) auszuführen.

6. Tiefgaragen-Lüftungsöffnungen sind so anzuordnen, dass vom Rand von Abluftschächten/-öffnungen der Tiefgarage bis zum Rand von schutzbedürftigen Nutzungen (Fenster v. Schlaf- u. Aufenthaltsräumen; Außenwohnbereiche wie Terrassen / Balkone / Loggien; Aufenthaltsbereiche im Freien wie Spielplätze / Spielwiesen / Sitzgelegenheiten) ein Mindestabstand von 2,50 m eingehalten wird. Maschinell erfasste Tiefgaragenabluft ist über Dach in die freie Luftströmung abzuleiten. Lärmerzeugende Teile von Tiefgaragenlüftungsanlagen sind im Gebäude anzuordnen und von Lüftungs- bzw. Absaugkanälen sowie vom Baukörper schwingungstechnisch zu entkoppeln.

1.2 Art der Bebauung

1. Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

2. In Wohngebäuden sind pro Einzelhaus max. 14 Wohneinheiten zulässig.

3. Das oberste Geschoss der Wohngebäude ist als auf drei Fassadenseiten zurückgesetztes Staffelgeschoss auszubilden.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zulässige Grundflächenzahl

1. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Überschreitungen darüber hinaus sind nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

1. Die Fertigfußbodenoberkante (FFOK) hat auf mindestens 357,5 m ü. NHN (Meter über Normalhöhen-Null im Deutschen Haupthöhennetz 2016) jedoch höchstens 359,5 m ü. NHN im DHHN2016 zu liegen.

2. Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen im gewerblich genutzten Teilbereich ist gemessen ab der FFOK mit 377,5 m ü. NHN im DHHN2016 festgesetzt.

3. Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen im wohnlich genutzten Teilbereich ist gemessen ab der FFOK mit 374 m ü. NHN im DHHN2016 festgesetzt.

4. Diese darf mit punktuell aufgehenden Bauteilen oberhalb der max. zulässigen Höhe baulicher Anlagen, in Form von Technischen Anlagen, Treppenhäusern, Dachausgängen sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts mit einer Höhe bis zu 3,50 m, gemessen von der Attika des jeweiligen Daches, überschritten werden.

5. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts gelten nicht als aufgehende Bauteile im vorangehenden Sinne und werden nicht flächenmäßig beschränkt.

6. Die max. zulässige Tiefe baulicher Anlagen ist gemessen ab der FFOK mit 352 m ü. NHN im DHHN2016 festgesetzt.

2.3 Überbaubare Grundstückfläche

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Plandarstellung durch Baugrenzen festgesetzt.

2. Unterirdische Tiefgaragen sowie deren Zufahrten sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3. Anlagen für die Versorgung mit Elektrizität sind innerhalb der Baugrenze sowie in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. Zu begrünende Flächen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Rigolen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.4 Niederschlagswasserentsorgung

1. Sämtliches anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu sammeln und mit einer Vorreinigung über Rigolen zu versickern bzw. gedrosselt dem Kanal zuzuführen.

2. Retentionszisternen sind zulässig.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Spielplatz

1. Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzte Fläche ist als Kinderspielplatz herzustellen, zu unterhalten und dauerhaft für diesen Zweck vorzuhalten. Eine andere Nutzung ist unzulässig.

2. Die Spielfläche muss eine zusammenhängende Mindestgröße von 70 m² aufweisen.

3.2 Dachform, -neigung und -deckung

1. Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 0 – 5° sowie flach geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 12 – 15° auszubilden.

2. Für untergeordnete Gebäude, wie Müll- und Fahrradhäuser, sind Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer mit einer Neigung von 0 – 5° sowie flach geneigte Satteldächer mit einer Neigung von 12 – 15° zulässig.

3. Dachflächen sind mit bituminösen Dachdeckungen oder Dachfolien zu belegen.

4. Nicht zulässig sind glänzende, blendende Deckungsmaterialien sowie mit Kuper, Zink und Blei eingedeckte Dächer.

3.3 Dachaufbauten

1. Photovoltaik- und Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.

2. Dachbegrünungen sind zulässig.

3.4 Fassadengestaltung

1. Fassaden müssen in gedeckten, hellen Farbtönen gehalten und blendfrei sein.

2. Fassadenverkleidungen, die dem Punkt 3.4.1 entsprechen, aus Holz oder in Holzoptik, sowie Fassadenbegrünung, sind zulässig.

3. Die Staffelgeschosse sind optisch von den restlichen Fassaden abzusetzen.

3.5 Geländegestaltung

1. Um eine maximale Geländehöhe von 359,5 m ü. NHN im DHHN2016 zu erreichen sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu zwei Meter innerhalb der Baugrenze zulässig. Sie sind im Bauantrag unter Angabe des bestehenden Geländes und der Oberkante der Straße darzustellen.

2. Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Sie müssen an der Grundstücksgrenze an das ursprüngliche Gelände anschließen.

3.6 Einfriedung

1. Einfriedungen in Form von Hecken und Zäunen, ohne Sockel- oder Fundamentausbildung ab 0,20 m über Oberkante Gelände, sind bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.

2. Straßenseitig wird die Höhe auf max. 1,20 m beschränkt. Im Bereich freizuhaltender Sichtdreiecke wird die Höhe auf max. 0,80 m beschränkt.

3. Einfriedungen im Bereich des Spielplatzes, ohne Sockel- oder Fundamentausbildung ab 0,20 m über Oberkante Gelände, sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

3.7 Beleuchtung

1. Vermeidung erheblicher Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Insektenfauna, keine Himmelstrahler oder vergleichbare Beleuchtungseinrichtungen, keine UVemittierenden Leuchtmittel, vollständige Abschirmung nach oben (keine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen), Verzicht auf Beleuchtung potenzieller Flugkorridore lichtempfindlicher Fledermausarten.

2. Im Geltungsbereich sind LED-Leuchten mit maximal 1.800 K (warmweißes Licht) bei maximal 10 LUX zulässig. Die Leuchtelemente sind nach unten auszurichten.

4 PRIVATE GRÜNORDNUNG

4.1 Pflanzgebot

1. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit nicht durch ein Pflanzgebot oder eine Pflanzbindung belegt, mit regionalem Saatgut zu begrünen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

2. Zu begrünende Flächen oberhalb der Tiefgarage sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Die Begrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

3. Pro fünf oberirdische Stellplätze ist ein Hochstamm der nachfolgenden Liste zu pflanzen. Es ist eine Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 25-30 einzuhalten.

Tabelle 1: Pflanzliste Einzelbäume

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia in Sorten	Linde

4.2 Pflanzbindung

1. PFB 1: Heckenpflanzung
Entsprechend dem Planzeichen „PFB 1“ der Plandarstellung ist eine einreihige Hecke zu pflanzen. Es sind ausschließlich Arten der nachfolgenden Pflanzliste in einer Qualität Strauch, 2xv, 80-100 cm zulässig.

Tabelle 2: Pflanzliste Heckenpflanzung

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster

4.3 Artenschutzmaßnahmen

1. Der in der Plandarstellung festgesetzte zu erhaltende Einzelbaum ist während der Baumaßnahme fachgerecht zu schützen und darüber hinaus dauerhaft zu erhalten.

2. Es sind zwei Fledermaustürme mit den Grundmaßen 80x80 cm auf einer ca. 5 m hohen Stange vor Beginn der Bauarbeiten im verbleibenden Gehölzbestand zu errichten. Die Quartiere sind fachgerecht zu installieren und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Die Standorte sind durch eine ökologische Baubegleitung festzulegen. Die Maßnahme muss vor Eintritt des Eingriffs wirksam sein.

4.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Ausgleich erfolgt über die im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen zum Ausgleich auf den von der VR-Bank Rottal-Inn eG in nachfolgender Abbildung 1 Flächen des Grundstücks Fl.Nr. 587/6, Gemarkung Massing in Höhe der erforderlichen Wertpunkte in einer Flächengröße von ca. 4.829 m² und werden gemäß § 9 Abs. 1a S. 2 BauGB dem Eingriff durch den Bebauungsplan „MU Regionalzentrum“ als Ausgleichsflächen zugeordnet.



TEXTLICHE HINWEISE

5 ARTENSCHUTZ

Die Rodung und Beseitigung von Gehölzen ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig. Die Maßnahme entspricht den Vorgaben des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG und dient gleichzeitig der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.
Zu berücksichtigen ist, dass Pflanzen die größer als zwei Meter sind, einen Abstand von mindestens zwei Meter zu nachbarschaftlichen Flächen haben müssen.
Die Begleitung der Baumaßnahme durch eine ökologische Baubegleitung wird empfohlen.

6 DENKMALSCHUTZ

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Der ungestörte Erhalt von Denkmälern vor Ort besitzt Priorität. Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

7 SICHTFLÄCHEN

Innerhalb der in der Plandarstellung gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

8 STELLPLATZSATZUNG

Die erforderlichen Stellplätze für die Bebauung sind auf der Fläche nachzuweisen. Dabei ist die "Satzung der Stadt Simbach a. Inn über den Nachweis, von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge" in der zum Zeitpunkt der jeweiligen Bauantragstellung gültigen Fassung anzuwenden.

BEGRÜNDUNG

1 ANLASS, GRUNDSATZZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Simbach a.Inn beabsichtigt gemeinsam mit der VR-Bank Rottal-Inn eG, der Vorhabenträgerin, die Entwicklung eines neuen Regionalzentrums Süd und drei Wohngebäuden auf den Flurstücknummern 99 und 100/1, der Gemarkung Simbach a.Inn.
Ziel ist die Errichtung der neuen zentralen Geschäftsstelle der VR-Bank Rottal-Inn eG, weiterhin als das Regionalzentrum für den Regionalbereich Süd bekannt. Dieser Standort soll als künftige zentrale Anlaufstelle für die „Genossenschaftliche Beratung“ dienen. Zusätzlich soll im Sinne eines nachhaltigen Ressourcenmanagements eine Nachverdichtung mit Wohnraum im städtischen Gebiet erfolgen.
Hierfür ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig. Aufgrund der vorgesehenen Änderung der Nutzung wird das Verfahren als Regelverfahren durchgeführt. Dies beinhaltet eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange. Zudem wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt angemessen zu erfassen und zu bewerten. Parallel wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt 9 geändert.

2 EINFÜGEN IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

Die Stadt Simbach a.Inn bildet grenzüberschreitend gemeinsam mit der Stadt Braunau a.Inn in Österreich ein Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf für die Kreisregion Rottal-Inn.

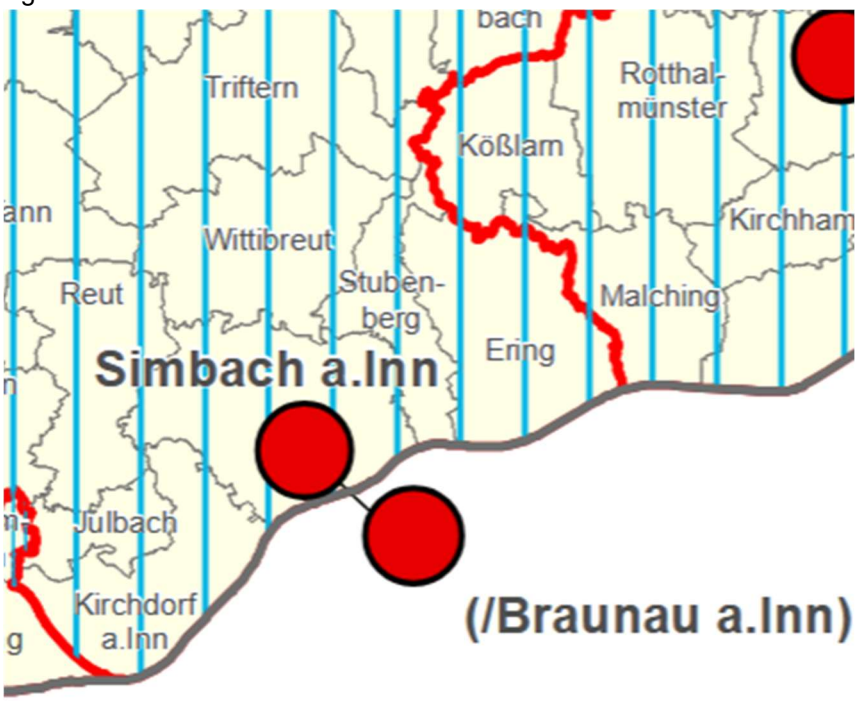


Abbildung 3: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 - Anhang 2 Strukturkarte, Stand 15.11.2022

Die Maßnahme steht im Einklang mit dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP Bayern 2023), insbesondere mit:

- Grundsatz (G) 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen: „*Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.“*
  - ➔ Die geplante Änderung des Bebauungsplans entspricht diesem Grundsatz, da mit der Änderung sowohl qualitativ hochwertige Arbeitsplätze sowie Wohngebäude erhalten bzw. in Teilen neu geschaffen werden.
- Grundsatz (G) 1.1.3 Ressourcen schonen: *„Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.“*
  - ➔ Diesem Grundsatz kann bereits durch die Flächeninanspruchnahme und Wiedernutzbarmachung von bereits überbauten Flächen entsprochen werden. Auf diese Weise werden unbebaute Flächen geschont.
- Grundsatz (G) 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden: *„Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*
  - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
  - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
  - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen
  genutzt werden.“
  - ➔ Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebiets entspricht die Stadt einer zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung und kann wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglichen. Zusätzlich werden Flächen für den Bau eines Spielplatzes vorgesehen. Dies schafft ein qualitativ hochwertiges Umfeld.
- Grundsatz (G) 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot des LEP*: „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“.*
  - ➔ Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebiets entspricht die Stadt einer zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklung und kann beständigen Bedarf nach lebenswertem Wohnraum entgegenkommen.

2.2 Regionalplan Landshut (Planungsregion 13)

Im Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut wird die Stadt Simbach a.Inn, als bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum, dem ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, zugeordnet. Es ist von besonderer Bedeutung, die Stadt Simbach a.Inn zum mittelzentralen Versorgungszentrum für seinen Verflechtungsbereich zu entwickeln.
Die Stadt Simbach a.Inn bildet grenzüberschreitend mit der Stadt Braunau a.Inn einen zentralen Doppelort. Diese beiden Faktoren, Grenzlage und Funktionsergänzung der beiden Städte, spielen bei der städtebaulichen Entwicklung eine wichtige Rolle. Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung sind insbesondere anzustreben:

- Ausbau des Dienstleistungsbereichs, vor allem auch im öffentlichen Sektor
- Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze durch Erweiterung und Stärkung der Industrie- und Gewerbestruktur
- Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel

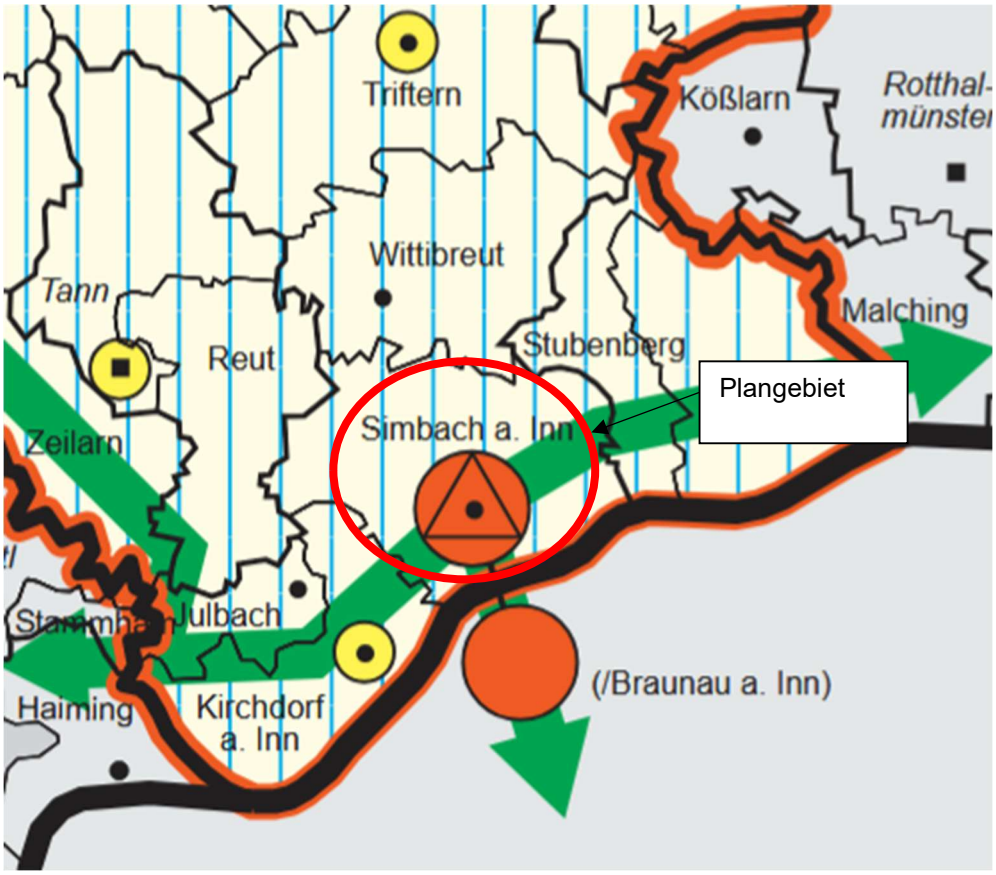


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte Raumstruktur, Stand 28.09.2007

2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 07.03.2012

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan wird die Fläche der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans als Mischgebiet dargestellt. Im Parallel-Verfahren erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans, um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans zu schaffen.

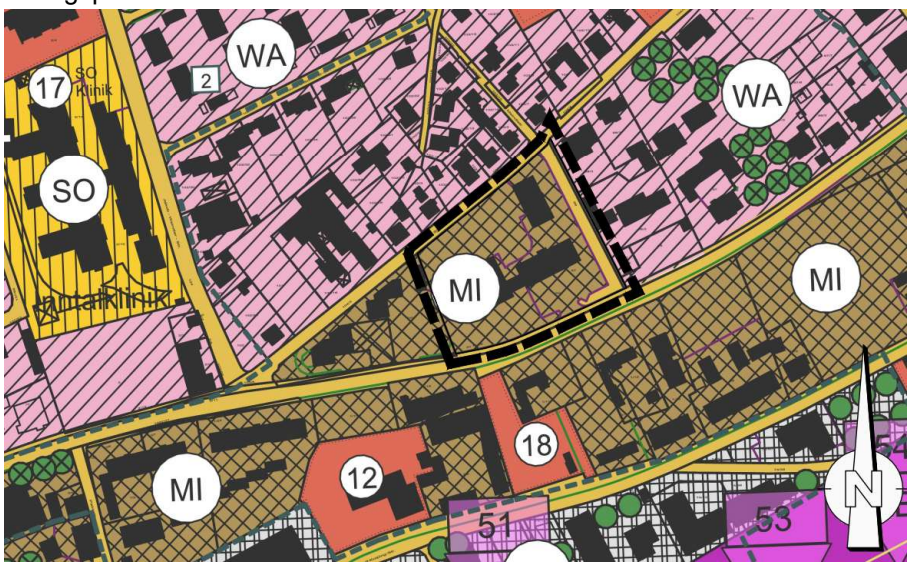


Abbildung 5: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 07.03.2012 sowie genehmigtem Deckblatt 2 vom 13.06.2019 vor 9. Änderung, Verortung des Plangebiets grafisch ergänzt

2.4 Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

Für den Geltungsbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

3 BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

3.1 Lage und Verkehrliche Anbindung des Standorts

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Stadtgebiets und ist über die Münchner Straße sowie Maria-Ward-Straße zu erreichen.
Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

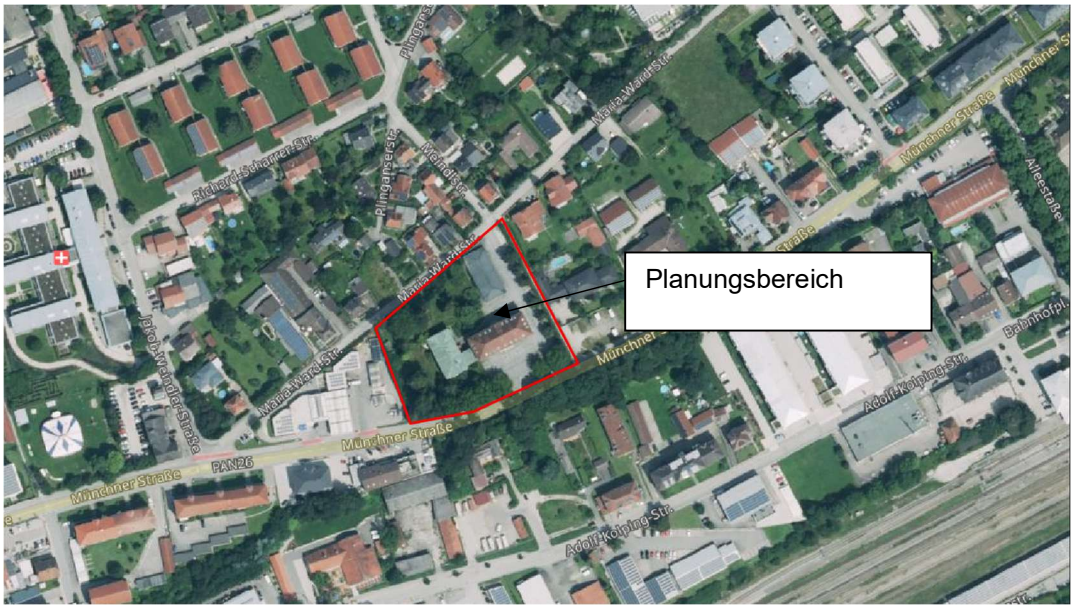


Abbildung 6: Auszug aus dem BayernAtlas, Webkarte – grafisch ergänzt; Stand 01/2026

3.2 Naturräumliche Lagebedingungen und Topografie

Naturräumlich befindet man sich hierbei nach Ssymank in der Naturraum-Haupteinheit „unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ sowie der Naturraum-Einheit „Isar-Inn-Hügelland“ nach Meynen/Schmithüsen et. al.
Aufgrund der bestehenden Bebauung ist das Gelände überwiegend eben und weist eine Höhendifferenz von maximal zwei Metern auf.

3.3 Bestehende Nutzung

Das Grundstück ist vormals von der VERBUND AG als Verwaltungssitz genutzt worden und ist somit bereits bebaut. Westlich sowie östlich schließen an den Geltungsbereich eine Tankstelle und ein öffentlicher Gehweg sowie darüber hinaus private Bebauung an. Nördlich und südlich wird der Geltungsbereich durch öffentliche Straßen begrenzt.

4 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Rahmen der Konzeptfindung wurden verschiedene Varianten zur Ausgestaltung des Grundstücks ausgearbeitet. Als Grundlage wurde die Planung mit vier Wohngebäuden begonnen.



Abbildung 7: ursprüngliches Konzept, Stand 19.02.2025

Im Laufe der weitergeführten Planungen wurde das Bebauungskonzept überarbeitet. Hierbei wurden artenschutzrechtliche Belange für die Tierartengruppen Fledermäuse und Vögel berücksichtigt. Daher ist der Erhalt des nord-westlich liegenden Baums (Buche) essentiell. Im Sinne einer städtebaulich verträglichen Ausgestaltung des Vorhabengebiets, hat man die Anzahl der Wohnhäuser von vier auf drei reduziert. Auf diese Weise werden zusätzliche Freiflächen gewonnen.

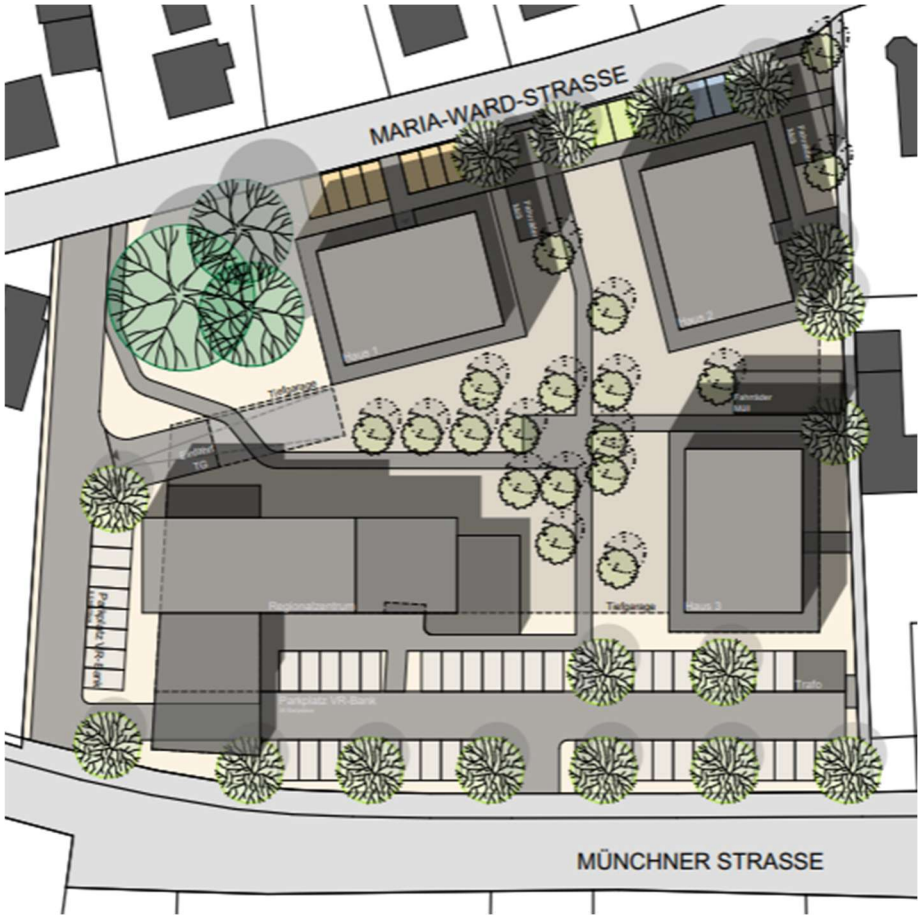


Abbildung 8: Konzept mit drei Wohngebäuden, Stand 02.12.2025

Abschließend hat man sich für die Weiterführung und Umsetzung der Variante mit drei Wohngebäuden entschieden. Diese Variante dient auch als Grundlage für den Bebauungsplan.

5 KONZEPTION UND ZIELE AUS STÄDTEBAULICHER UND GRÜNORDNERISCHER SICHT

5.1 Städtebauliche Konzeption und Zielsetzung

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans „MU Regionalzentrum“ verfolgt das Ziel, neue Flächen für das Regionalzentrum der VR-Bank Rottal-Inn eG sowie für drei Wohngebäude zu schaffen. Die geplante Bebauung fügt sich angemessen in die bereits bestehende Bebauung ein. Es erfolgt keine Inanspruchnahme neuer Flächen. Zusätzlich werden nachfolgende Maßnahmen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung eingehalten:

- Nachverdichtung im städtischen Bereich mit hoher GRZ
- keine Zersiedelung im Außenbereich
- Schonung unbebauter Flächen
- sinnvoll Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur

Ziele aus städtebaulicher Sicht:

- Wiedernutzung bereits versiegelter Flächen
- Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnraum

5.2 Grünordnerische Konzeption und Zielsetzung

Die geplanten Maßnahmen erfolgen überwiegend auf bereits bebauten Flächen im Zusammenhang bestehender Bebauung. Die landschaftsplanerischen Auswirkungen sind daher als gering einzustufen. Die Erweiterung erfolgt in einem räumlich klar definierten, städtischen Bereich, wodurch Eingriffe in naturnahe oder ökologisch besonders wertvolle Flächen vermieden werden.
Gleichzeitig wird die landschaftsplanerische Perspektive berücksichtigt, um die ökologische Qualität des Wohngebiets punktuell zu verbessern.
Ziele aus landschaftsplanerischer Sicht:

- Erhalt des Biotopbaums
- neue Eingrünung schaffen
- Umsetzung hoher energetischer Standards und klimaangepasster Bauweisen

5.3 Flächenübersicht

Die vorliegende Planung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,8 ha mit dem Flurstück 99 und 100/1, Gemarkung Simbach a.Inn, Stadt Simbach a.Inn.

Tabelle 3: Flächenaufteilung

Nutzung	**Flächenanteil in m²**	=	**Flächenanteil in %**
1. öffentliche Flächen			
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung	238	=	3,0
2. Private Flächen			
Urbanes Gebiet	7.683	=	95,3
Grünfläche „Spielplatz“	90		1,1
Versorgung mit Elektrizität	53		0,7
Geltungsbereich gesamt	**8.064**	=	**100**

6 ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

Die Erschließung erfolgt über definierte Ein- und Ausfahrten entlang der Münchner Straße und Maria-Ward-Straße.

7 VERSORGUNGS- UND ENTSORGUNGSKONZEPT

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung sowie der städtischen Lage kann das Plangebiet an die städtischen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden.

8 GUTACHTEN UND UNTERSUCHUNGEN

8.1 Altlasten/Boden

Über das öffentlich zugängliche Altlastenkataster (ABuDIS) können im Stadtgebiet keine Altlastenverdachtsflächen festgestellt werden.
Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits anfallender Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.
Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verdichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

8.2 Denkmalschutz

Nach jetzigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Boden- oder Baudenkmäler sowie besonders landschaftsprägende Denkmäler oder Ensembles bekannt.
Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

8.3 Geotechnischer Bericht

Der Geotechnische Bericht vom 07.11.2024 hält zusammenfassend fest, dass voraussichtlich keine besonderen Gründungsmaßnahmen erforderlich werden. Gegebenenfalls kann es jedoch aufgrund von aufgeweichtem Flinz zu Bodenaustausch und aufgrund der Gründungstiefe der Tiefgarage zu Wasserhaltungsmaßnahmen kommen. Es liegen weiterhin keine Hinweise auf Schadstoffe vor.

8.4 Immissions- und Emissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Schallschutz:
Der Geltungsbereich liegt direkt im Anschluss an eine bestehende Tankstelle sowie die südlich liegende Münchner Straße. Diese stellen Schallquellen dar, die im Hinblick auf die Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen (Räume für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen) berücksichtigt werden müssen. Daher wurde durch Müller-BBM Industry Solutions GmbH eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. M180217/01, Stand 15.05.2026 insbesondere zu den Lärmemissionen dieser vorgenannten Schallquellen erstellt. Im Ergebnis

wurden Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan definiert, die im Rahmen der Gebäudeplanung berücksichtigt werden müssen.

Geruch-/ Staubschutz:
Das Planungsgebiet liegt im städtischen Bereich, daher ist von entsprechenden Luftimmissionen sowie -emissionen auszugehen.

Licht:
Grundsätzlich sind die Vorgaben des Artikel 11a des Bayerischen Naturschutzgesetztes zu berücksichtigen. Daher werden Festsetzungen zu Beleuchtung getroffen.

8.5 Kampfmittelvorerkundung

Aufgrund von Kampftätigkeiten im Rahmen des Zweiten Weltkriegs in Simbach a. Inn kann auf ca. der Hälfte der Fläche des Geltungsbereichs der Verdacht auf Sprengbombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden. Daher besteht weiterer Erkundungsbedarf durch die Konsultation eines Fachplaners für Kampfmittelräumung oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung.

8.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Bauleitplanung unterliegt den artenschutzrechtlichen Verboten nicht unmittelbar, Bedeutung erlangen sie dadurch, dass ein Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist, wenn seiner Durchführung nicht ausräumbare Hindernisse, z.B. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, entgegenstehen. Die Abschätzung, ob derartige Hindernisse entgegenstehen, wird durch die vollständige Abarbeitung des Artenschutzes auf Bebauungsplanebene wesentlich genauer. Dennoch ist der Bauherr eines im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zulässigen Vorhabens nicht davor geschützt, dass die Realisierung seines Vorhabens an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern kann. Änderungen im Artbestand zwischen der Aufstellung eines Bebauungsplanes und dem Zeitpunkt der Bebauung sind zu berücksichtigen.
Zudem wird darauf hingewiesen, dass Daten als hinreichend aktuell eingestuft werden, die in der Regel nicht älter als fünf Jahre sind. Nach Ablauf dieser Zeitspanne sollte eine erneute Überprüfung durchgeführt werden, sofern keine Baumaßnahmen begonnen wurden, um sicherzustellen, dass sich keine neuen Vorkommen diverser Arten entwickelt haben.
Im Zuge der Vorbereitung des Abrisses des Bestandsgebäudes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 25.08.2025) durchgeführt. Hierbei werden insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung, zur Kompensation sowie zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) definiert.

8.7 Wasserwirtschaftliche Belange

Hang-, Schicht- und Grundwasser:
Entsprechend dem Geotechnischen Bericht vom 07.11.2024 steht das Grundwasser bei Mittelwasser ab ca. 353,5 m ü. NHN an.

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Grund- oder Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis, im vereinfachten Verfahren, erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt wird empfohlen.

Niederschlagswasser:
Anfallendes Niederschlagswasser ist über Rigolen mit einer Vorreinigung zu versickern. Hierfür ist voraussichtlich im Rahmen der Baugenehmigung ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Zusätzlich erfolgt ein gedrosselter Ablauf in den städtischen Kanal.

Oberflächengewässer:
Im Geltungsbereich selbst sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer.

9 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen im Einklang mit den Zielen einer zukunftsfähigen, jedoch nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und dienen der Sicherung einer geordneten baulichen Nutzung des Plangebiets. Sie berücksichtigen die Belange des Städtebaus, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Ortsbildes sowie die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Die Ausweisung eines Urbanen Gebiets entspricht einer zeitgemäßen städtebaulichen Nutzung städtischer, bereits anthropogen geprägter Flächen. Die Festsetzung zu den Schallimmissionen gewährleistet eine konfliktfreie Umsetzung des Urbanen Gebiets im Hinblick auf die schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen und Arbeiten). Zusätzlich wird mit der Art der Bebauung eine maximale Obergrenze der zulässigen Wohnnutzung festgesetzt, um ein städtebaulich verträgliches Maß zu gewährleisten.

Das Urbane Gebiet wird entsprechend § 6a BauNVO als Gebiet mit unterschiedlicher Nutzungsdurchmischung festgesetzt. Aufgrund der einwirkenden Gewerbeemissionen wird der nördliche Teilbereich überwiegend der Wohnnutzung und der südliche Teilbereich überwiegend gewerblichen Nutzungen zugeordnet. Die für ein Urbanes Gebiet charakteristische Mischung von Wohnen und Gewerbe bleibt gewahrt, da in beiden Teilflächen beide Nutzungsarten grundsätzlich zulässig sind und lediglich unterschiedliche Mindestanteile der Geschossflächen festgesetzt werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) dient der Beschränkung der Nachverdichtung und zur Sicherung von Grünflächen. Die Notwendigkeit der abweichenden Überschreitung ergibt sich durch die Herstellung notwendiger Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung, die im vorliegenden Fall, durch unterirdische Garagen, sogenannte Tiefgaragen, bereitgestellt werden.

Tabelle 4: Ermittlung der zulässigen GRZ

Geltungsbereich [m²]	8.064
Abzug (Öffentliche Verkehrsfläche und Grünfläche)	328
Baugrundstück [m²]	7.736
Flächenanteil § 19 (1) BauGB [m²]	2.265
GRZ	0,3
Flächenanteil § 19 (4) BauGB [m²]	3.964
GRZ	0,5
überbaute Grundstücksfläche [m²]	6.229
GRZ gesamt	**0,8**

Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe erfolgt im Kontext der vorhergehenden und umgebenden Bebauung. Zudem ist eine vertikale Entwicklung, insbesondere bei begrenzten Flächenressourcen, langfristig sinnvoll. Aufgrund der früheren gewerblichen und nun seit längerem

leerstehenden Nutzungen ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu erwarten. Zudem berücksichtigt diese Festsetzung den Bau einer Tiefgarage.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist über die Baugrenze bewusst weit gefasst, um eine angemessene Flexibilität bei der konkreten Umsetzung des Vorhabens zu gewährleisten. Obwohl der vorhabenbezogene Bebauungsplan grundsätzlich auf ein konkret definiertes Vorhaben abstellt, ist es städtebaulich sinnvoll, innerhalb des festgelegten Rahmens Spielräume für Anpassungen im Rahmen der weiterführenden Planungen zu belassen. Dies ermöglicht es, auf detaillierte Anforderungen der Ausführungsplanung sowie auf mögliche Änderungen im Planungs- und Bauablauf reagieren zu können, ohne dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Dies betrifft insbesondere Anpassungen aufgrund technischer Erfordernisse, funktionaler Optimierungen oder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzungen in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sichergestellt, dass die städtebaulichen Zielsetzungen und die wesentlichen Charakteristika des Vorhabens gewahrt bleiben. Die Baugrenzen definieren somit einen klaren städtebaulichen Ordnungsrahmen, während die konkrete Ausgestaltung innerhalb dieses Rahmens flexibel bleiben kann. Ein weiterer Vorteil liegt in der Erhöhung der Umsetzungssicherheit. Durch die großzügige Abgrenzung wird das Risiko minimiert, dass geringfügige Abweichungen in der Bauausführung planungsrechtliche Konflikte auslösen oder Befreiungen erforderlich machen. Dies trägt zu einer effizienten und rechtssicheren Realisierung des Vorhabens bei. Insgesamt verfolgt die Planung damit das Ziel, die notwendige Verbindlichkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einer praxisgerechten Flexibilität zu verbinden und so eine nachhaltige sowie wirtschaftlich tragfähige Projektumsetzung zu unterstützen.

Zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation und Förderung eines nachhaltigen Umgangs mit Niederschlagswasser wird die Umsetzung von Rigolen mit einer Vorreinigung sowie mit einem gedrosselten Ablauf in den südlich liegenden Kanal verbindlich festgesetzt. Ergänzend können Retentionszisternen erbaut werden.

Um eine Nutzung des Gebietes zu ermöglichen, wurden Rodungen notwendig. Hierbei wurden bereits artenschutzspezifische Belange berücksichtigt, sodass ein Einzelbaum erhalten wird. Um wieder einen Anteil an Begrünung zu schaffen, werden Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt, die die Biodiversität sowie das Ortsbild fördern und sichern. Zu begrünende Flächen tragen zur ökologischen Aufwertung, zur Eingrünung und zur Klimaanpassung bei.

10 BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen der Sicherung eines einheitlichen und ortsverträglichen Erscheinungsbildes des Baugebiets. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche dient der Umsetzung eines privaten Spielplatzes entsprechend der städtischen Satzung. Die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zu Einfriedungen tragen zur gestalterischen Qualität und zur Einbindung in das Ortsbild bei. Die Regelungen zur Geländemodellierung gewährleisten eine schonende Anpassung an das vorhandene Gelände und schützen angrenzende Grundstücke. Gleichzeitig werden funktionale, ökologische und verkehrssicherheitsrelevante Aspekte berücksichtigt.

Die Außenbeleuchtung ist entsprechend Art. 11a Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) insekten- und fledermausfreundlich auszuführen.

11 BEGRÜNDUNG DER HINWEISE

Die Hinweise dienen der Information und Sensibilisierung des Bauherrn hinsichtlich relevanter Rahmenbedingungen, die über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinausgehen. Sie betreffen insbesondere den vorsorgenden Umwelt- und Gesundheitsschutz (z. B. Artenschutz), den Schutz von Kultur- und Sachgütern (Denkmalschutz).
Der textliche Hinweis zu den Sichtflächen sichert die Einhaltung der Sichtdreiecke an den Mündungsbereichen, um ein gefahrloses Ausfahren zu gewährleisten.
Der Hinweis auf die Stellplatzsatzung der Stadt Simbach a. Inn stellt sicher, dass die Anforderungen an die Anzahl der Stellplätze erfüllt werden.

12 ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE NACH § 1 ABS. 6 BAUGB

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten öffentlichen und private Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

12.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Maßgeblich für die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Schaffung eines gesunden Klimas im Gebiet. Auf den Erhalt sowie die Neupflanzung von Gehölzen zur Frischluftgewinnung, den Erhalt gesunder klimatischer Bedingungen, Emissionen und Immissionen (Staub/ Geruch/ Schall) und die Einhaltung von Lärmpegeln wird im Zuge der Schutzgüter Klima, Luft und Mensch im Umweltbericht eingegangen.

12.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Dieser Belang wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans berührt. Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets kann dem Wohnbedürfnis der Bevölkerung entsprochen werden.

12.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB

Die sozialen Bedürfnisse werden durch die Integration eines Spielplatzes sowie die Schaffung von Begegnungsflächen gedeckt. Die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung werden nicht tangiert.

12.4 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Das Plangebiet liegt im städtischen Bereich auf bereits bebauten Flächen. Der bestehende Leerstand wird beseitigt und die Flächen städtebauliche aufgewertet. Mit dem geplanten Vorhaben wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung dieses Gebiets gefördert.

12.5 Denkmalschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Boden-, Bau- oder landschaftsprägenden Denkmäler oder Ensembles bekannt.

12.6 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB

Derartige Belange werden von der Planung nicht tangiert.

12.7 Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Belange des Umweltschutzes wurden durch die Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichts berücksichtigt. Maßnahmen zur Begrünung und Niederschlagswasserentsorgung sind Bestandteil der Planung.

12.8 Sonstige Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die sonstigen Belange (Wirtschaft, Arbeitsplätze, Post- und Telekommunikationswesen, Sicherung von Rohstoffen, Land- und Forstwirtschaft).
Das bebaute Gebiet ist derzeit bereits an die städtischen Versorgungseinrichtungen angeschlossen. Im Zuge der Überplanung werden neue Anbindungen geschaffen. Die Anbindung an die öffentliche Ver- und Entsorgung kann u.a. durch die Stadt sichergestellt werden.
Weder bergbauliche noch land- oder forstwirtschaftliche Belange werden durch die Ausweisung des Urbanen Gebiets tangiert.

12.9 Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung nach § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB

Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Dreifaltigkeitskirche“ bzw „Lengdorf Siedlung“ liegen in ca. 280 m bzw. 250 m Entfernung, somit ist auch der Anschluss an den stadtinternen ÖPNV, über den eine Anbindung an den überörtlichen ÖPNV gewährleistet werden kann, als gesichert anzusehen.

12.10 Verteidigung und Zivilschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

12.11 Hochwasserschutz nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Aufgrund zunehmender Starkregenereignisse ist jedoch auf eine angepasste Niederschlagswasserentsorgung zu achten.

12.12 Flüchtlinge und ihre Unterbringung nach § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB

Die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden im Plangebiet ist nicht vorgesehen. Die Ausweisung hat damit keine Auswirkungen auf die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden.

12.13 Umweltbelange nach § 1a BauGB

12.13.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB

Bezugnehmend auf das Gebot des Flächensparens sind laut § 1 BauGB in erster Linie Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu prüfen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „MU Regionalzentrum“ beabsichtigt die Wiedernutzbarmachung von bereits bebauten Flächen im städtischen Bereich. Auf diese Weise wird dem Belang des Flächensparens entsprochen.

12.13.2 Vermeidung und Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan wird nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht dargelegt.

12.13.3 Erhaltungsziele nach § 1a Abs. 4 BauGB

Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete i. S. d. BNatschG beeinträchtigt.

12.13.4 Erfordernisse des Klimaschutzes nach § 1a Abs. 5 BauGB

Zur Entgegenwirkung des Klimawandels und zur Anpassung an den Klimawandel werden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Grünordnung getroffen. Es werden textliche Festsetzungen zum Umfang und zur Art der Begrünung getroffen.
Zusätzlich wird anfallendes Niederschlagswasser über Rigolen mit Vorreinigung versickert.
Im Rahmen der Objektplanung wurde ein Überflutungsnachweis nach DWA-A-138-1 erstellt. Dieser schreibt bei einer abflusswirksamen Fläche des Grundstücks größer als 800 m² den Nachweis über den schadlosen Verbleib von Niederschlagswasser aus einem 30-jähriges Regenereignis auf dem Grundstück vor. Ein entsprechender Nachweis wurde erbracht und bei der Dimensionierung der Versickerung berücksichtigt. Alternativ kann für einen Teil des zurückzuhaltenden Regenwasservolumens aus dem Überflutungsnachweises auf der Zufahrtsstraße und den Parkplatzflächen ein Rückhaltebereich geschaffen werden, in dem das Niederschlagswasser oberflächlich schadfrei verbleiben kann.

13 BODENORDNUNG

Das Grundstück befindet sich vollständig im Eigentum der VR-Bank Rottal-Inn eG.

14 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „MU Regionalzentrum“ kommt es zur Wiedernutzbarmachung bereits überbauter Flächen. Die bestehende Bausubstanz wird rückgebaut und fachgerecht entsorgt. Hierfür mussten, jedoch unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Baumrodungen erfolgen. Der bilanzierte Eingriff, der nicht innerhalb des Urbanen Gebiets kompensiert werden kann, wird auf einer externen Fläche Fl.-Nr. 587/6, Gemarkung Massing, Gemeinde Massing verwirklicht. Es wird sichergestellt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft fachgerecht ausgeglichen werden und die Anforderungen des Naturschutzes erfüllt sind.
Somit stellt die Aufstellung des Bebauungsplans „MU Regionalzentrum“ eine ausgewogene Maßnahme dar, die soziale Ordnung, städtebauliche Entwicklung mit ökologischer Verantwortung verbindet. Sie trägt zur nachhaltigen Entwicklung der Simbach a.Inn bei und schafft eine solide Grundlage für zukünftiges Wachstum.

15 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Simbach a.Inn beabsichtigt gemeinsam mit dem Vorhabenträger, der VR-Bank Rottal-Inn eG, die Widernutzbarmachung des ehemaligen Verwaltungssitzes der Verbund AG auf dem Grundstück der Münchner Straße 48. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die baurechtliche Grundlage zur Entwicklung des Regionalzentrums sowie drei Wohngebäuden geschaffen.
Die Bebauung erfolgt größtenteils auf bereits versiegelten Flächen, wodurch zusätzlicher Flächenverbrauch verhindert und die Umwelt geschont wird. Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung innerhalb des Eingriffsbereichs kompensiert werden können, werden extern auf Fläche Fl.-Nr. 587/6, Gemarkung Massing, Gemeinde Massing, ausgeglichen. Hierzu erfolgt eine Bilanzierung des Eingriffs, deren Herleitung und Bewertung im Umweltbericht nachvollziehbar dargestellt wird. Festsetzungen zur

Begrünung sowie Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung tragen zusätzlich zur ökologischen Aufwertung und zur Klimaanpassung bei.
Besonderes Augenmerk liegt auf dem Artenschutz, daher wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Als Maßnahme wird der Erhalt des Einzelbaums (Buche) festgesetzt. Zusätzlich sind als Ersatzquartiere zwei Fledermaustürme mit den Grundmaßen 80x80 cm auf einer ca. 5 m hohen Stange zu errichten.
Die verkehrliche Erschließung des Gebiets ist über die nördlich liegende Maria-Ward-Straße sowie die südlich liegende Münchner Straße gewährleistet.
Die Maßnahme steht im Einklang mit übergeordneten Planungen wie dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, dem Regionalplan Landshut sowie der parallellaufenden 9. Flächennutzungsplanänderung.
Insgesamt leistet die Planänderung einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Simbach a.Inn. Sie sichert bestehende Arbeitsplätze, stärkt den lokalen Wohnungsmarkt, während gleichzeitig ökologische und gestalterische Anforderungen berücksichtigt werden.

UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG – KURZDARSTELLUNG DES INHALTES UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „MU Regionalzentrum“ verfolgt die Stadt Simbach a.Inn gemeinsam mit der Vorhabenträgerin, der VR-Bank Rottal-Inn eG, das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Regionalzentrum Süd sowie drei Wohngebäuden. Die Fläche ist bereits bebaut und wurde in der Vergangenheit als Verwaltungssitz der VERBUND AG genutzt. Somit handelt sich um eine Fläche, die bereits durch menschliche Nutzung geprägt ist. Durch die Ausweisung werden bereits versiegelte Flächen wieder nutzbar gemacht.
Im Rahmen der Umweltprüfung wurden alle relevanten Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 1 BauGB untersucht. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 25.08.2025) mit Fokus auf Fledermäuse wurde durchgeführt und in die Planung integriert. Umweltbelange wie Begrünung und Niederschlagswasserentsorgung wurden durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise berücksichtigt. Insgesamt verfolgt der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche und umweltverträgliche Entwicklung des Standorts.

2 DARSTELLUNG UND BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTRELEVANTER ZIELSETZUNGEN AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN

Nachfolgend erfolgt eine Aufstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen, Fach- und Raumordnungsplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes einschließlich der Schutzgebietsabgrenzungen, die für den Bebauungsplan „MU Regionalzentrum“ von Bedeutung sind.

Relevante Fachgesetze:
Folgende Fachgesetze bilden durch ihre Inhalte den Rahmen für die Bewertung der Umweltauswirkungen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (BArtschV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Bundes Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Abfallbeseitigungsgesetz (AbfG)

Relevante Fachplanungen und Planungsinstrumente:
Weitere Fachplanungen und Planungswerkzeuge werden bei der Erarbeitung der Umweltauswirkungen herangezogen, sofern sich eine Betroffenheit des Planungsgebiets durch diese ergibt.
Bei der Erarbeitung der Umweltauswirkungen wurden herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Rottal-Inn
- KarlaNatur
- Waldfunktionsplan (WFP)
- Denkmalatlas online

- Bayern Atlas
- UmweltAtlas

Im Folgenden wird das Ergebnis der Prüfung der übergeordneten Planwerke Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut und Flächennutzungsplan sowie sonstiger Planungswerkzeuge auf Ziele des Umweltschutzes für das Planungsgebiet aufgezeigt. Die Inhalte der Planwerke verfolgen das Ziel einer nachhaltigen Raumentwicklung, bei der Umweltschutz als integraler Bestandteil verstanden wird:

- Erhalt und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere von Boden, Wasser, Luft, Klima, Artenvielfalt und Landschaftsbild;
- Vermeidung von Zersiedelung durch flächensparende Siedlungsentwicklung in Anbindung an bestehende Strukturen;
- Schutz ökologisch bedeutsamer Räume, wie regionaler Grünzüge, Vorbehaltsgebiete und unzerschnittener, verkehrsarmer Landschaftsräume;
- Sicherung der Wasserversorgung und Schutz von Grund- und Oberflächengewässern, insbesondere durch Erhalt von Überschwemmungsgebieten und Förderung der Regenwasserversickerung;
- Förderung einer umweltfreundlichen Mobilität durch Stärkung des ÖPNV und Vermeidung unnötiger Verkehrsbelastung;
- Berücksichtigung des Klimaschutzes durch ressourcenschonende Planung, Nutzung erneuerbarer Energien und Reduktion von Emissionen.

3 BEGRÜNDUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE

Neben den übergeordneten Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans wurden bei der Planung auch die umweltrelevanten Vorgaben aus Fachgesetzen und Fachplänen berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die Regelungen des Baugesetzbuchs, des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, der Wasser- und Abfallgesetzgebung sowie des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Diese Vorgaben sichern den Schutz von Menschen, Natur und Umwelt und bilden eine wesentliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet.
Die umwelt- und raumordnungsrelevanten Vorgaben wurden bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans umfassend geprüft und dargestellt, weshalb sie im Bebauungsplan lediglich in zusammengefasster Form wiedergegeben werden.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 01.06.2023):
Die Stadt Simbach am Inn als Mittelzentrum liegt im Allgemeinen ländlichen Raum und soll gemäß LEP gesichert und weiterentwickelt werden. Die Planung entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung durch die Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen im städtischen Gebiet, die Anbindung an bestehende Siedlungs- und Verkehrsstrukturen sowie die Vermeidung von Zersiedelung. Sie trägt zur Sicherung von Arbeitsplätzen, zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Zudem werden die Anforderungen an den Schutz von Natur, Landschaft und Wasserressourcen beachtet.

Regionalplan Landshut (Planungsregion 13):
Das Plangebiet liegt außerhalb regionaler Grünzüge sowie landschaftlicher Vorbehaltsgebiete. Darüber hinaus bestehen keine konkreten umweltrelevanten Festlegungen für das Gebiet. Die allgemeinen Ziele des Regionalplans, wie die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, die Förderung einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie der Schutz von Landschaft und Ressourcen, werden durch die Planung berücksichtigt. Die Ausweisung erfolgt auf bereits bebauten Flächen im städtischen Bereich in direktem Anschluss an bestehende bauliche

Strukturen, vermeidet somit zusätzliche Zersiedelung und dient der Sicherung von Arbeitsplätzen sowie der Stärkung des Wohnungsmarktes.

Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz
Die Planung entspricht den Zielen des Baugesetzbuchs und der Naturschutzgesetzgebung, indem sie eine nachhaltige, flächensparende Entwicklung fördert und Eingriffe in Natur und Landschaft vermeidet bzw. ausgleicht. Die Nutzung naturschutzfachlich unbedenklicher Flächen sowie die vorgesehenen Maßnahmen zur Grünordnung stehen im Einklang mit den gesetzlichen Anforderungen. Auch Belange des Artenschutzes werden berücksichtigt. Hierfür wurde bereits eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

4 PFLICHT ZUR DURCHFÜHRUNG EINER UMWELTPRÜFUNG

Für die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „MU Regionalzentrum“ durch die Stadt Simbach a.Inn, ist entsprechend § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Mit dem hier vorliegenden Umweltbericht werden die Ergebnisse dieser Umweltprüfung schriftlich aufbereitet.

5 INHALTE UND MERKMALE EINER UMWELTPRÜFUNG

In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung bereitet somit die Abwägung vor. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.
Die erforderlichen Inhalte des Umweltberichts sind der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB zu entnehmen. Der Umweltbericht wird nach § 2a BauGB Teil der Begründung des Bebauungsplanes.
Im Zuge des Bauleitplanverfahrens können neben der Umweltprüfung auch weitere naturschutzfachliche Prüfungen (z. B. speziell artenschutzrechtliche Prüfung (saP), FFH-Verträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung) integriert werden.
Im Rahmen des Umweltberichts ist ein Konzept zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes zu erstellen (§ 4c BauGB).

5.1 Übersicht der Belange des Umweltschutzes

Die zu prüfenden Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB festgelegt.
Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Umweltbelange nach § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz):
Abs. 2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
Abs. 3) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz
Abs. 4) Berücksichtigung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von Eingriffen in Natura 2000- bzw. europäische Vogelschutzgebiete
Abs. 5) Erfordernisse des Klimaschutzes in Bezug auf den Klimawandel

5.2 Aufgabe des Umweltberichts

Der Umweltbericht dient der Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Plans (§ 2 Abs. 4 BauGB) sowie der Prognose der Entwicklung im Gebiet ohne Durchführung des Planes (Null-Fall).
Der Umweltbericht besteht im Kern aus den folgenden Bestandteilen:

- Bestandsaufnahme
- Wirkungsprognose und Prognose ohne Durchführung des Planes
- Prüfung von Alternativen
- Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt
- Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring sowie das Monitoring selbst

5.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan

Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung nach BauGB sind die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich in Art, Umfang und räumlicher Anordnung festzulegen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen definiert, die im Rahmen der Grünordnung Einzug in den Bebauungsplan halten.

Ermittlung der Kompensation
Kernstück der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist die qualitative und quantitative Ermittlung der Eingriffe und des dafür erforderlichen Ausgleichsbedarfs. Die Gegenüberstellung der ermittelten naturschutzrechtlich erheblichen Eingriffe und der dafür erforderlichen Kompensation erfolgt in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Bewertungsmaßstäbe und -methoden
Für jedes relevante Umweltschutzgut werden spezifische Kriterien und Indikatoren angewendet. Wesentliche Bewertungsmaßstäbe enthalten Fachgesetze und Fachplanungen. Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.
Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (STMB, 2021).

Maßnahmen

Der Umweltbericht beinhaltet die fachliche Herleitung der Maßnahmen für die Grünordnung zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich bzw. Ersatz, sowie deren textliche Beschreibung. Im Bebauungsplan werden diese mit der Grünordnungsplanung kartographisch dargestellt.
Je nach Planungs-, Umsetzungs- und Abstimmungsstand mit den zuständigen Fachbehörden werden die Maßnahmen präzisiert.

5.4 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung des Bebauungsplans „MU Regionalzentrum“ wurde so abgegrenzt, dass sowohl die unmittelbar im Planungsgebiet als auch die außerhalb zu erwartenden Umweltauswirkungen erfasst werden können. Maßgebend für die Abgrenzung des Untersuchungsraumes sind die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und Wasser.
Neben der kleinräumigen Analyse innerhalb des Geltungsbereichs, die eine Grundlage der Untersuchung der direkten Veränderung liefert, findet eine grobe Untersuchung im größeren räumlichen Zusammenhang statt, um auch unmittelbare und mittelbare Auswirkungen, die über das Planungsgebiet hinausgehen, zu erfassen.
Die beiden genannten Untersuchungsräume werden in Abhängigkeit von den Wirkungen der Planung für die einzelnen Umweltbelange gegebenenfalls in unterschiedlicher Weise betrachtet. Für die Umweltbelange Pflanzen und Boden liegt der Schwerpunkt der Betrachtung im Eingriffsraum. Für die Umweltbelange Tiere und biologische Vielfalt wird der Eingriffsraum einschließlich der direkt angrenzenden Kontaktlebensräume betrachtet.
Die Umweltbelange Mensch, Grundwasser, Oberflächengewässer, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter werden im Wirkungsraum des weiteren Untersuchungsraumes betrachtet.

6 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der Umweltbericht orientiert sich an dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2007). Die Inhalte des Umweltberichts, folgen den Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB.
Ziel ist die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 1 UVPG.
In den folgenden Unterkapiteln werden die Bestandsbeschreibung, die Umweltauswirkungen bei Durchführen der Planung und Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen) beschrieben.
Die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung resultieren dabei aus den geplanten Flächennutzungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen werden. Diese werden abschließend dem Null-Fall (Nichtdurchführung der Planung) gegenübergestellt. Somit können die Auswirkungen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben, beurteilt werden.
Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ, wobei drei Stufen der Erheblichkeit unterschieden werden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

6.1 Schutzgut Boden, Geologie und Altlasten

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):
Laut Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des *BayernAtlas* kommt im gesamten Plangebiet der Bodentyp „9a – vorherrschend Braunerde, gering verbreitet humusreiche Humusbraunerde aus Lehm (Abschwemmmassen) über (Carbonat-) Sand- bis Schlusskies (Schotter)“ vor.



Abbildung 9: Auszug aus der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000, BayernAtlas, aufgerufen am 20.04.2026

Grundsätzlich ist der vorhandene Bodentyp gut sickerfähig. Die Versickerungsfähigkeit wird jedoch durch potentiell hoch anstehendes Grundwasser eingeschränkt.
Die natürliche Ertragsfähigkeit wird laut *BayernAtlas* mit Werten zwischen 61-75 als hoch eingestuft.



Abbildung 10: Auszug der Karte Natürliche Ertragsfähigkeit, BayernAtlas, aufgerufen am 20.04.2026

Im Plangebiet können vorhandene Kampfmittel nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Bereich der Altlasten sind keine Verdachtsflächen verzeichnet.
Aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung und Versiegelung, ist der Boden bereits anthropogen überprägt. Es sind keine weiteren Vorbelastungen des Bodens bekannt.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Potentielle Schadstoffeinträge
- Verlust tieferliegender Bodenschichten durch Tiefgaragenbau

anlagebedingt

- Verlust der natürlichen Bodenfunktionen in bebauten und versiegelten Bereichen (Filter-, Speicher- und Lebensraumfunktion)
- Erhalt der Bodenfunktionen in nicht bebauten Bereichen

betriebsbedingt

- keine Auswirkungen zu erwarten

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Grundsätzlich bildet das Bundesbodenschutzgesetz in Kombination mit verschiedenen DIN-Normen bereits eine gute Grundlage für den schonenden Umgang mit Oberboden und Boden während des Baus.
Es werden **mittlere** Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausgelöst.

6.2 Schutzgut Fläche

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):
Durch die Novellierung des BauGB 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer, im Umweltbericht zu betrachtender Umweltbelang ergänzt (s. §1 Abs. 6 Nr. 7 litt. a). Die Inanspruchnahme von Umweltbelangen wie Boden und Pflanzen/Biotope wird quantitativ und qualitativ betrachtet. Bei dem Schutzgut Fläche wird beurteilt:

1) Das Ziel der Bundesregierung eines Flächenverbrauchs von 30 ha/Tag i. Z. der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie.
2) Die Erhaltung unzerschnittener Freiräume.

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Simbach a.Inn. Der Geltungsbereich selbst liegt zwischen der Münchner Straße im Süden und der Maria-Ward-Straße im Norden und ist bereits durch bestehende Bebauung überprägt. Auch die Umgebung des Planungsgebiets ist städtisch geprägt.
Die Stadt Simbach a.Inn liegt im ländlichen Raum und hat eine Gesamtfläche von 47,33 km². Die Einwohnerzahl beträgt Stand 09/2025 10.293 Personen[1].
Die Bundesregierung hat sich mit der initiierten Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch in Deutschland im Außenbereich bis 2030 auf 30 ha/ Tag zu senken (Bundesregierung 2018).
Derzeit leben 83,5 Mio. Menschen in Deutschland. Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 35,9 cm²/Tag belaufen. Es ergibt sich daher für Stadt Simbach a.Inn eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 36,95 m²/ Tag bzw. 1,35 ha/Jahr und 26,97 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Zur Berücksichtigung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Stadt somit bis 2037 insg. ca. 26,97 ha an Fläche verbrauchen.
Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden […] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:
baubedingt
- keine Auswirkungen

anlagebedingt
- Flächeninanspruchnahme von ca. 8.000 m²
- Bebauung von ca. 80 % der Grundstücksfläche durch Tiefgarage und Gebäude
- Versiegelung von ca. 6.400 m² Fläche

betriebsbedingt
- keine Auswirkungen

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):
Bezugnehmend auf das Gebot des Flächensparens sind laut § 1 BauGB in erster Linie Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu prüfen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „MU Regionalzentrum“ führt zur Wiedernutzbarmachung von bereits bebauten Flächen im städtischen Bereich. Auf diese Weise

[1] https://www.bayernportal.de/dokumente/behoerde/57664513464, aufgerufen am 20.04.2026

wird dem Flächensparen in erster Linie entsprochen. Zusätzlich werden durch die Tiefgarage unterirdische Stellplätze geschaffen, um oberirdische Flächeninanspruchnahme zu minimieren.
Es werden somit durch die Planung auf diesen Belang **geringe** Auswirkungen ausgelöst.

6.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):
Im gesamten Geltungsbereich sind keine Boden-, Bau- oder landschaftsprägenden Denkmäler sowie Ensembles bekannt.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:
baubedingt
- Keine Beeinträchtigung

anlagebedingt
- Keine Beeinträchtigung

betriebsbedingt
- Keine Beeinträchtigung

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):
Es werden **keine** Auswirkungen ausgelöst. Es sind somit auch keine Maßnahmen notwendig.

6.4 Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):
Landschaftlich gesehen, befindet man sich mit dem Planungsgebiet im städtischen Gebiet. Die Fläche ist derzeit durch ein Verwaltungsgebäude, Garagen und Freiflächen bebaut. Das seit mehreren Jahren leerstehende Gebäude stellt einen städtebaulichen Mangel dar. Durch den Baumbestand wurde der Geltungsbereich aufgewertet. Als Vorbereitung der Abbrucharbeiten der Gebäude wurde auch der Baumbestand in großen Teilen entfernt. Ein artenschutzrechtlich relevanter Baum (Buche) wird erhalten. Der Geltungsbereich wird durch zwei innerstädtische Straßen (Maria-Ward-Straße und Münchner Straße), einen öffentlichen Gehweg sowie eine Tankstelle begrenzt. Im erweiterten Umgriff sind städtische Strukturen, insbesondere Wohngebiete, vorhanden.

Betrachtet man das Stadtgebiet ist die landschaftliche Eigenart entsprechend dem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung überwiegend gering. Lediglich an den Randbereichen finden sich hochwertige Strukturen.

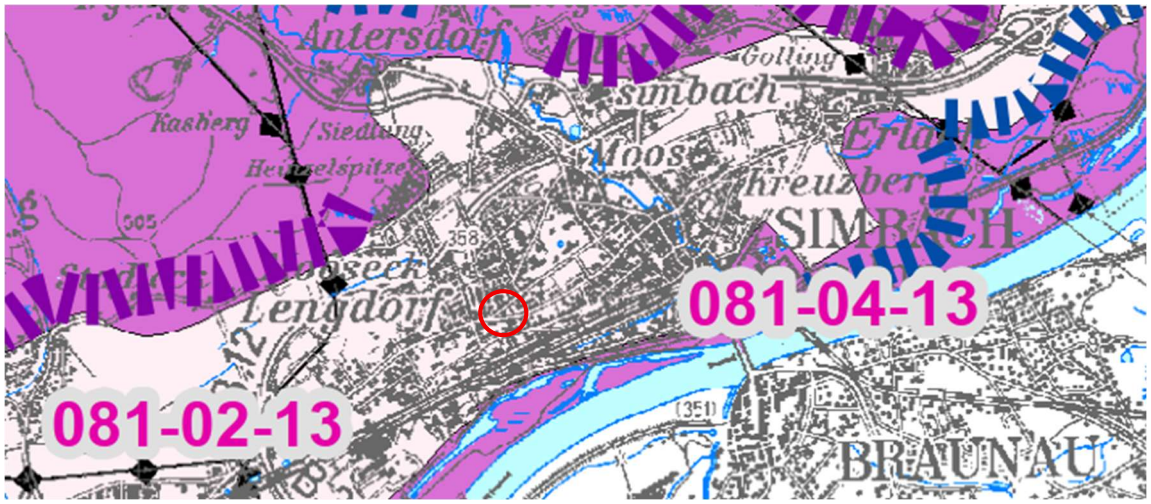


Abbildung 11: Auszug aus dem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Schutzgut Landschaftsbild, charakteristische landschaftliche Eigenart: 1 – überwiegend sehr gering, Stand 05.06.2013

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Rodung von Bestandsbäumen und Hecken

anlagebedingt

- Wiedernutzbarmachung und Aufwertung ungenutzter Flächen
- Mehrgeschossige Verwaltungs- und Wohngebäude
- Anlage neuer Hecken- und Gehölzstrukturen
- Nutzung unterirdischer Flächen für Stellplätze

betriebsbedingt

- erhöhtes Verkehrsaufkommen, Anwohner- und Besucherverkehr

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Staffelgeschosse tragen zu einer zurückgesetzten Fernwirkung bei. Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung tragen zu einer verträglichen Einbindung der baulichen Anlagen in die Umgebung bei. Um wieder einen vergleichbaren strukturellen Wert herzustellen werden Gehölzpflanzungen festgesetzt. Es erfolgt eine Integration des Bestandsbaums in das grünordnerisches Konzept.
Es werden somit durch die Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild **geringe** Auswirkungen ausgelöst.

6.5 Schutzgut Luft und Klima

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Klima allgemein

„Der Landkreis liegt im Klimabezirk "Niederbayerisches Hügelland", der durch ein mild kontinentales Klima mit im Vergleich zu den Winterniederschlägen ergiebigeren Sommerregen und besonders hohen Temperaturdifferenzen zwischen kältestem und wärmstem Monat gekennzeichnet ist.
Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7-8 °C. Die jährlichen Niederschläge liegen im Rott- und Inntal sowie im Tertiärhügelland nördlich der Rott bei 750 mm. Im Hügelland südlich der Rott fallen rund 100 mm mehr Niederschläge im Jahr und können bis auf 1000 mm in den höchst gelegenen Bereichen ansteigen. Bei den Niederschlägen macht sich der Einfluss der Alpen bemerkbar, der aufgrund der Staubildungen am Alpenrand bei Strömungen aus nördlichen Richtungen zu relativ großen Niederschlagshöhen und zu lang anhaltenden Dauerregen führt.

Flusstäler und grünlandgenutzte Talmulden sind durch eine erhöhte Spät- und Frühfrostgefahr gekennzeichnet. Im Vergleich zum übrigen Hügelland liegen hier die Temperaturen in klaren April- und Mainächten um 4 - 7° C tiefer. Auch die Nebelhäufigkeit erreicht mit mehr als 50 Tagen im Jahr höhere Werte als im Umland.“[2]
„Die klimatischen Bedingungen in Simbach am Inn sind durch ein warmes und gemäßigtes Klima gekennzeichnet. Die Niederschlagsmengen in Simbach am Inn sind bemerkenswert, da es auch im trockensten Monat Niederschlag gibt. Köppen und Geiger klassifizieren dieses Klima als Cfb. Die durchschnittliche Jahrestemperatur in Simbach am Inn beträgt 9.9 °C. Der jährliche Niederschlag beträgt 1126 mm.“[3]

Mikroklima

Die Fläche im städtischen Gebiet ist in Teilen bereits mit Gebäuden und Asphalt versiegelt. Aufgrund der Lage sowie der anthropogenen Überprägung ist der Geltungsbereich durch hohe bodennahe Lufttemperaturen geprägt. Zusätzlich wird die Stadt durch Stickstoff-Emissionen aus dem Straßenverkehr belastet.



Abbildung 12: Auszug aus der Klimaanalysekarte (Bestandssituation), Stand 10/2021

[2] Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Rottal-Inn, Stand 09/2008
[3] climate-data.org, aufgerufen am 28.01.2026

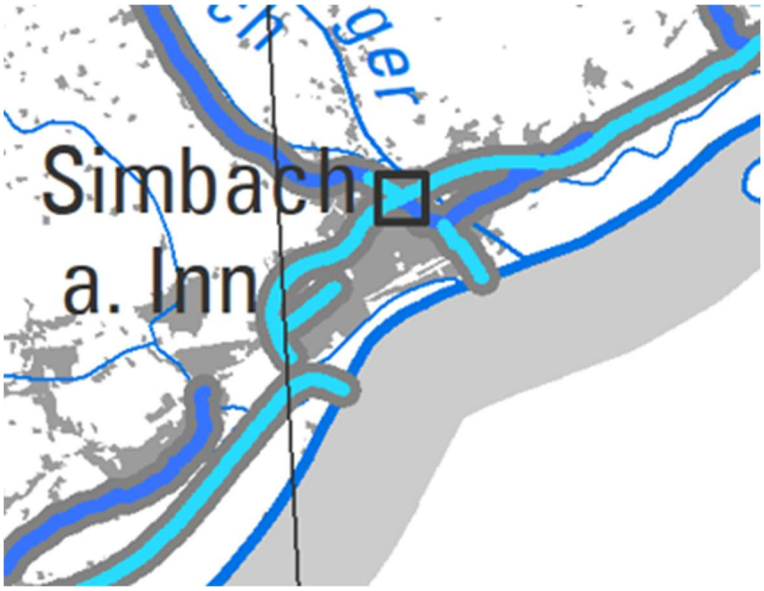


Abbildung 13: Auszug aus der Karte der Luftschadstoff-Emissionen (Bestandssituation), Stand 10/2021

Der Baumbestand innerhalb des Geltungsbereichs hat zur Frischluftentstehung beigetragen. An das Planungsgebiet grenzen ebenfalls bereits versiegelte und bebaute Flächen an (Straßen, Gebäude, versiegelte Freiflächen). Der Kaltluftabfluss der umliegenden Freiflächen findet Richtung Süd-Osten (Inntal) statt. Auch die umliegenden Flächen haben regional bedeutsame kaltlufthaushaltliche Funktionen (hellblau).

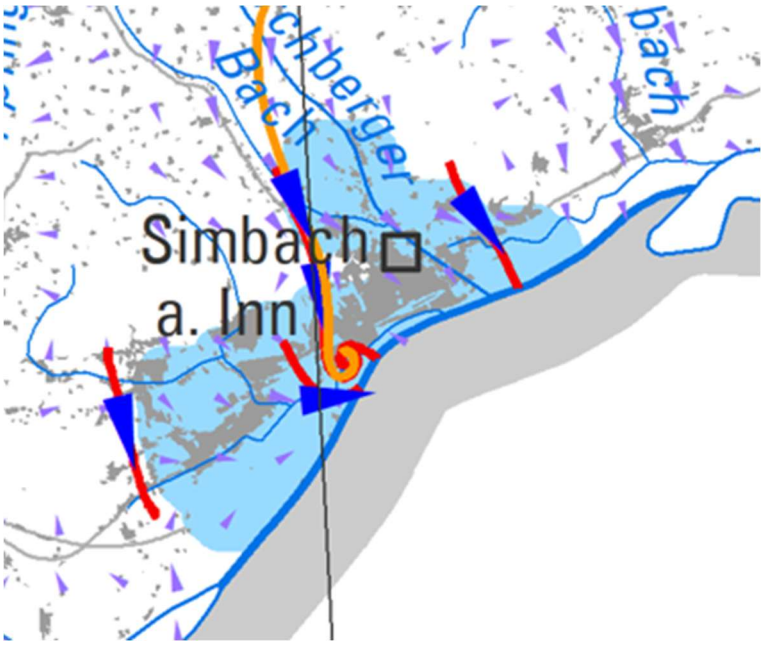


Abbildung 14: Auszug aus der Karte der Regionalwindsysteme, Stand 10/2021

Das Stadtgebiet von Simbach lässt sich in überwiegend drei Wirkräume einteilen: Flächen, die bereits heute eine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweisen (lila) über Flächen, die unter der Annahme eines schwachen Klimawandels eine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweisen werden (rot) bis zu Flächen die unter der Annahme eines starken Klimawandels eine ungünstige humanbioklimatische Situation aufweisen werden (orange). Weiterhin wird das gesamte Gebiet „Flächen mit Zugehörigkeit zu einem regionalen Kaltluftströmungssystem“ zuzuordnen (blau gestrichelt).

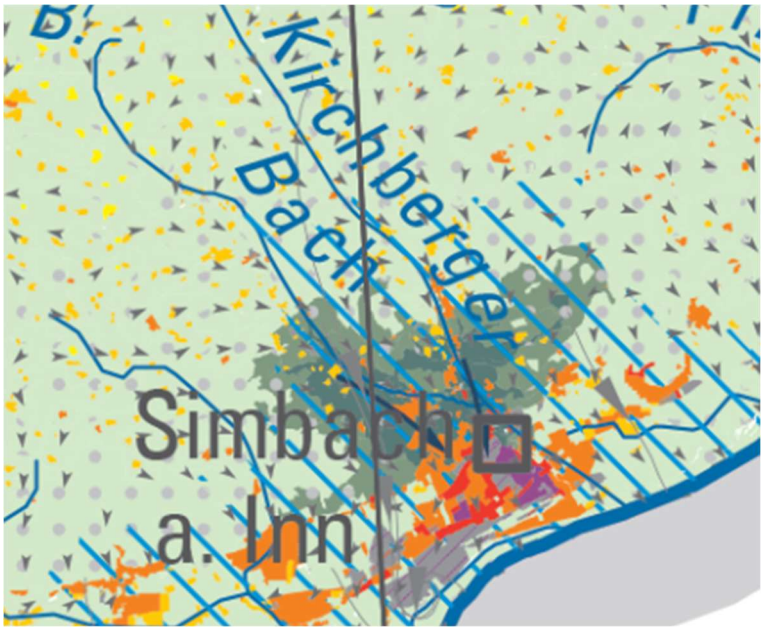


Abbildung 15: Auszug aus der Planungshinweiskarte, Stand 10/2021

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Pot. Freisetzung von Schadstoffen durch den Abbruch von alter Bausubstanz
- Emissionen durch Baustellenbetrieb
- Verminderung von Frischluftentstehung aufgrund Rodung von Gehölzen

anlagebedingt

- Verlust von Frischluftentstehungsflächen

betriebsbedingt

- Erhöhter Schadstoffausstoß aufgrund von erhöhtem Verkehrsaufkommen (Anwohner- und Besucherverkehr)

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Um einen Beitrag zum Erhalt des Klimahaushalts zu leisten, werden neu entstehende Freiflächen begrünt sowie Gehölzstrukturen geschaffen. Derzeit sind **mittlere** Auswirkungen zu erwarten.

6.6 Schutzgut Menschen, Gesundheit und Erholung

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Landschaftlich gesehen, befindet man sich mit dem Planungsgebiet im städtischen Bereich. Das Grundstück (Privatfläche) dient nicht für öffentliche Erholungszwecke. Das seit mehreren Jahren leerstehende Gebäude stellt einen städtebaulichen Mangel dar. Der Baumbestand ist jedoch für den Menschen als hochwertige Struktur zu sehen. Im Zuge der Abbrucharbeiten des Gebäudes wurde auch der Baumbestand in großen Teilen entfernt. Ein artenschutzrechtlich relevanter Baum (Buche) wird erhalten.

Auch der Auszug aus dem Fachbeitrag stellt eine geringe Erholungswirkung für den Stadtbereich dar.



Abbildung 16: Auszug aus dem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern, Landschaftserleben - Erholung, Stand 05.06.2013

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Temporärer Baulärm
- Beseitigung eines baulichen Mangels

anlagebedingt

- Nutzung von Flächenpotential
- Strukturelle Aufwertung durch die Anlage eines privaten Spielplatzes

betriebsbedingt

- Mögliche Störung der Anwohner durch Besucherverkehr, Spielplatzbetrieb

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes wird veraltete Bausubstanz entfernt. Durch die Anlage zentraler Aufenthaltsmöglichkeiten sowie eines Spielplatzes wird ein Begegnungsraum für die Anwohner geschaffen. Zur Verminderung verbleibender Auswirkungen auf die Erholungsfunktion werden grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, wie die Anlage von Heckenstrukturen, geschaffen. Diese dienen sowohl der optischen Abschirmung als auch der Verbesserung der Aufenthaltsqualität.
Ein Ausgleich bezogen auf die Erholungsfunktion ist aufgrund der strukturellen Aufwertung des Plangebietes nicht erforderlich. Derzeit sind **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

6.7 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Laut Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auch ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.
Innerhalb des Geltungsbereichs sind

- keine Flächen des Arten- und Biotopschutzprogrammes
- keine amtlich kartierten Biotopflächen
- keine Daten der Artenschutzkartierung bekannt.

Zudem besteht keine Nähe zu Schutzgebieten. Der Geltungsbereich ist auch kein Teil der Wiesenbrüterkulisse. Daher besteht auch kein Biotopverbund zu anderen Flächen der unterbrochen wird.
Im Rahmen der geplanten Bauleitplanung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans „MU Regionalzentrum“, wurden Anfang Dezember 2024 sowie von Anfang April bis Anfang August 2025 Bestandserfassungen für die Artengruppen Fledermäuse

und Brutvögel durchgeführt. Die Ergebnisse sowie notwendige Maßnahmen wurden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Stand 25.08.2025) festgehalten.

Ergänzender Hinweis:
Die Bauleitplanung unterliegt den artenschutzrechtlichen Verboten nicht unmittelbar, Bedeutung erlangen sie dadurch, dass ein Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist, wenn seiner Durchführung nicht ausräumbare Hindernisse, z.B. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, entgegenstehen. Die Abschätzung, ob derartige Hindernisse entgegenstehen, wird durch die vollständige Abarbeitung des Artenschutzes auf Bebauungsplanebene wesentlich genauer. Dennoch ist der Bauherr eines im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zulässigen Vorhabens nicht davor geschützt, dass die Realisierung seines Vorhabens an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern kann. Änderungen im Artbestand zwischen der Aufstellung eines Bebauungsplanes und dem Zeitpunkt der Bebauung sind zu berücksichtigen.
Zudem wird darauf hingewiesen, dass Daten als hinreichend aktuell eingestuft werden, die in der Regel nicht älter als 5 Jahre sind. Nach Ablauf dieser Zeitspanne sollte eine erneute Überprüfung durchgeführt werden, sofern keine Baumaßnahmen begonnen wurden, um sicherzustellen, dass sich keine neuen Vorkommen diverser Arten entwickelt haben.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:
Baubedingt
- Verlust von Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse
- Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel
- Temporäre Störung von Brutvögeln durch Lärm, Bewegung und Erschütterungen während der Bauphase
- Gefährdung bodennaher Fauna durch offene Baugruben

anlagebedingt
- Dauerhafte Versiegelung führt zum Verlust von Lebensräumen

betriebsbedingt
- Störung durch Licht- und Lärmemissionen

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „MU Regionalzentrum“ werden die Kartierungsergebnisse berücksichtigt. Der Erhalt der bestehenden Buche gilt als essentiell. Als Kompensationsmaßnahme werden zwei Fledermaustürme aufgestellt. Weiterhin wird als baubegleitende Maßnahme eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Bei Einhaltung der festgesetzten Artenschutzmaßnahmen sind keine gravierenden Auswirkungen auf die Tierwelt zu erwarten.
Derzeit sind **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

6.8 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):
Oberflächengewässer
Laut Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Die Verunreinigung von Oberflächengewässern ist zu vermeiden, außerdem ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu gewährleisten.
Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Es bestehen auch keine Verbindungen zu Oberflächengewässern außerhalb des Geltungsbereichs.

Grundwasser

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Grundwasserkörpers 1_G156 Quartär – Bad Füssing. Sowohl der chemische als auch der mengenmäßige Zustand des Grundwassers ist gut. Das Plangebiet befindet sich außerhalb ausgewiesener wassersensibler Bereiche, Wasserschutzgebiete oder der Wasserversorgung dienende Flächen sowie Hochwassergefahrenflächen.
Entsprechend dem Geotechnischen Bericht vom 07.11.2024 steht das Grundwasser bei Mittelwasser ab 353,5 m ü. NHN an.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:
baubedingt
- Eingriff in das Grundwasser durch den Bau der Tiefgarage

anlagebedingt
- Erhöhung der Oberflächenabflussrate durch versiegelte Flächen (z. B. Gebäude, Wege, Stellplätze)
- Schmälerung der Grundwasserneubildung
- Potentieller dauerhafter Eingriff in das Grundwasser durch Tiefgarage

betriebsbedingt
- Keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser bei ordnungsgemäßem Betrieb und funktionierender Regenwasserbewirtschaftung.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):
Anfallendes Niederschlagswasser wird innerhalb des Geltungsbereichs gesammelt, um über Rigolen mit einer Vorreinigung versickert bzw. gedrosselt in den Kanal abgeleitet zu werden. Zusätzlich können Retentionszisternen vorgesehen werden.
Derzeit sind **geringe** Auswirkungen zu erwarten.

6.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Bestandsbeschreibung
Das Gebiet ist nicht Teil eines Natura 2000-Gebietes. Auch im näheren Umfeld sind keine Schutzgebiete bekannt.

Umweltauswirkungen
Von der Planung werden keine Gebiete des Natura 2000 Schutzgebietsnetzes berührt. Somit sind die Auswirkungen als **gering** einzustufen.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen)
Es sind keine Maßnahmen notwendig.

6.10 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Bestandsbeschreibung
Starkregenereignisse (Sturzfluten, Überschwemmungen, Hangrutsche)
Das Gebiet liegt außerhalb von festgesetzten sowie von vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Jedoch bereiten Starkregenereignisse zunehmend Probleme. Daher ist im Rahmen der Objektplanung ein Überflutungsnachweis nach DWA-A-138-1 erstellt worden.

Gefahrguttransporte
Informationen über Gefahrguttransporte auf den nächstgelegenen Straßen liegen nicht vor.

Störfallbetriebe
Derzeit sind im näheren Umfeld des Geltungsbereichs keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der Charakteristik des Urbanen Gebiets ist eine Ansiedelung eines Störfallbetriebs nicht zulässig.

Sonstige
Es sind keine sonstigen Anfälligkeiten des Vorhabens für Katastrophen und Unfälle zu erwarten.

Umweltauswirkungen
Ausgehendes Risiko durch das Gebiet auf die Umgebung
Von der Ausweisung des Urbanen Gebiets gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst
Zur Ermittlung der Risikoanfälligkeit werden potenzielle Gefahren Hochwasser, Erdbeben, Bodenverunreinigungen oder Hangrutschungen betrachtet. Dabei können bezogen auf das Planungsgebiet folgende Gefahren ausgeschlossen werden:

- Bei der Dimensionierung der Versickerung wurde berücksichtigt, dass Niederschlagswasser eines 30-jährigen Regenereignisses schadlos auf dem Grundstück verbleibt.
- Hochwasser, da sich das Planungsgebiet außerhalb von Hochwassergefahrenflächen befindet.
- Erdbeben, da sich das Planungsgebiet außerhalb von Erdbebengefahrenflächen befindet.
- Hangrutschungen, da sich das Planungsgebiet in vorwiegend ebenem Gelände befindet.

Maßnahmen
Grundsätzlich besteht eine geringe Anfälligkeit des Geltungsbereichs für schwere Unfälle oder Katastrophen.

7 WECHSELWIRKUNGEN UND SUMMENWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

7.1 Wechselwirkung Fläche-Boden-Wasser-Klima

Die geplante bauliche Entwicklung führt durch Versiegelung zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen, einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und einer Schmälerung der Grundwasserneubildung. Gleichzeitig kann es durch die Speicherung von Wärme in Gebäuden und Verkehrsflächen zu einer lokalen Erwärmung kommen. Ein natürlicher Kaltluftfluss erfolgt innerhalb städtischer Bebauung kaum.
Durch die vorgesehenen Maßnahmen wie die Begrünung von Freiflächen sowie eine geregelte Niederschlagswasserentsorgung im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens entstehen jedoch positive Wechselwirkungen: Die Versickerung wird gefördert, das Mikroklima verbessert und die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt gemindert. Auch vor dem Hintergrund des Klimawandels tragen diese Maßnahmen zur ökologischen Stabilisierung des Gebiets bei. Insgesamt wird bei Umsetzung der Maßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung durch diese Wechselbeziehungen erwartet.

7.2 Wechselwirkung Landschaft-Tiere/Pflanzen-Mensch

Zwischen den Schutzgütern Landschaft, Tiere, Pflanzen und Mensch bestehen enge Wechselwirkungen. Eine naturnahe, strukturreiche Landschaft fördert nicht nur die Biodiversität, sondern steigert auch die Erholungsqualität für den Menschen. Strukturvielfalt bietet zahlreichen Tier- und Pflanzenarten geeigneten Lebensraum und trägt gleichzeitig zur landschaftlichen Attraktivität bei.
Der derzeitige Zustand des Plangebiets war überwiegend strukturreich und durch Gehölzbestand geprägt. Durch die geplante städtebauliche Entwicklung wird zuerst eine Verschlechterung geschaffen bevor mit gezielten Maßnahmen wieder eine ökologische Verbesserung und gestalterische Aufwertung erzielt wird. Die geplanten Gehölzstrukturen und Grünflächen schaffen neue Lebensräume und verbessern die visuelle und funktionale Qualität des Grundstücks.

Im Rahmen der saP wurden Vorkommen der Tierartengruppen Fledermäuse und Vögel festgestellt. Es wurden bereits Maßnahmen definiert und z. T. umgesetzt, um diese Vorkommen zu schützen. Diese Maßnahmen fördern nicht nur die Artenvielfalt, sondern auch die Aufenthaltsqualität für den Menschen, was als eine positive Wechselwirkung zwischen Natur und Nutzung gewertet werden kann.

7.3 Summenwirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich keine gravierenden Umweltauswirkungen, die nicht im Rahmen des Bebauungsplans zu lösen sind. Erhebliche Auswirkungen in Natur und Landschaft, die mit einer Reduzierung der ökologischen Wertigkeit einhergehen, wurden bei Aufstellung des Bebauungsplans untersucht und mit entsprechenden Festsetzungen, der Grünordnung sowie durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

8 UMWELTAUSWIRKUNGEN NACH ANLAGE 1 ZU § 2 ABS. 4 BAUGB (KUMULIERUNG)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB). Hierbei lässt sich festhalten, dass derzeit keine Vorhaben in direktem Umfeld bekannt sind, die hierbei zu berücksichtigen wären.

9 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nicht-Aufstellung des Bebauungsplans als Urbanes Gebiet sowie Durchführung des Vorhabens bleibt der städtebauliche Mangel bestehen. Es bliebe bereits bebautes Flächenpotential ungenutzt. Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d. h. die Flächen bleiben weiterhin ungenutzt wie bisher.

10 PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend den getroffenen Festsetzungen sowie dem geplanten Vorhaben genutzt. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch die Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

11 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZU AUSGLEICH (EINSCHLIEßLICH DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG)

11.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Maßnahmen zur Minderung negativer Auswirkungen werden im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens durch Festsetzungen fixiert. Dabei ist es von entscheidender Bedeutung, dass alle relevanten Schutzgüter, wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Flora und Fauna, sowie das Landschaftsbild und die menschliche Gesundheit, berücksichtigt werden. Ziel ist es, durch gezielte Maßnahmen und Regelungen die Umweltbelastungen so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig eine nachhaltige Entwicklung zu fördern.
Im Rahmen der Bauleitplanung werden daher umfassende Untersuchungen und Bewertungen durchgeführt, um potenzielle Beeinträchtigungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung dieser Auswirkungen festzulegen. Dies umfasst unter anderem die Planung von Begrünungen, den Schutz Ressource Wasser und den Erhalt der Biodiversität. Durch diese integrative Herangehensweise soll sichergestellt werden, dass die geplanten Bauvorhaben im Einklang mit den Umweltzielen stehen und einen positiven Beitrag zur Lebensqualität der Bevölkerung leisten.
Im Folgenden werden die spezifischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter stichpunktartig aufgeführt:

Schutzgüter Boden, Geologie und Altlasten – Fläche – Wasser

- Wiedernutzbarmachung bereits bebauter und versiegelter Flächen
- Zweigeteilte Festsetzung der GRZ zur Beschränkung der oberirdischen baulichen Anlagen
- zentrale Niederschlagswasserentsorgung über Rigolen mit Vorreinigung
- Anlage und Unterhaltung nicht überbaubarer Flächen als zu begrünende Flächen und damit Schaffung von Bereichen mit erhöhtem Retentions- und Filtervermögen

Schutzgut Kultur und Sachgüter

- Textlicher Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern

Schutzgut Landschaft

- Zweigeteilte Festsetzung der GRZ zur Beschränkung der oberirdischen baulichen Anlagen
- Integration der neuen Baukörper in das Landschaftsbild durch Festsetzungen zur Höhenentwicklung, Dach- und Fassadengestaltung
- Transparenter und offener Charakter der Gesamtanlage durch die Einhaltung der Abstandsflächen entsprechend der BayBO
- Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen
- Erhalt des Bestandsbaums (Buche)
- Ersatz ausfallender Gehölze bei Neupflanzung
- Anlegen und Unterhaltung nicht überbaubarer Flächen als zu begrünende Flächen
- Festsetzung von Maßnahmen zur Grünordnung (Neupflanzung von Bäumen und Hecken)

Schutzgut Luft und Klima

- Anlegen und Unterhaltung nicht überbauter Flächen als Grünflächen und damit die Sicherung von kleinklimatischer Kaltluftentstehung
- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, die der Frischluftgewinnung dienen
- Zulässigkeit von auf Photovoltaik- und Solaranlagen

Schutzgut Mensch

- Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Verkehrs- und Gewerbelärm
- Eingrünung des Grundstücks durch Heckenpflanzung

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Erhalt eines Bestandsbaums als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel
- Neupflanzung von Bäumen und Hecken zur Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs und zur Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen
- Aufstellung von Fledermaustürmen
- Ausbildung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als zu begrünende Fläche
- Ausbildung der Einfriedungen nur als sockellose Zäune zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere (Artenschutz)

11.2 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen […] zu kompensieren“ (§ 13 BNatSchG). Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen.
Nach § 18 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz bei Eingriffen in den Naturhaushalt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.
Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (BayStMB) aus dem Dezember 2021 herangezogen.
Im Falle des hier aufgestellten Bebauungsplanes „MU Regionalzentrum“ findet das Regelverfahren gemäß Kapitel 3.3 des Leitfadens Anwendung. Dieses Verfahren folgt einem klar strukturierten und methodischen Ablauf, der in fünf präzise definierte Schritte unterteilt ist. Diese Schritte sind darauf ausgelegt, eine systematische und transparente Vorgehensweise zu gewährleisten, um die Ziele der Bauleitplanung effizient und nachhaltig zu erreichen.
In den folgenden Unterkapiteln werden die einzelnen Schritte des Regelverfahrens detailliert beschrieben.

11.2.1 Schritt 1, Bestandserfassung und -bewertung nach Kapitel 3.3 Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Maßgeblich für die Bestandserfassung und –bewertung ist der Ausgangszustand der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs vor dem Eingriff. Hierbei müssen auch kumulierende Wirkungen berücksichtigt werden.
Die Schutzgüter Boden, Geologie und Altlasten, Fläche, Landschaft, Luft und Klima, sowie Wasser werden anhand ihrer wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen verbal-argumentativ in die Kategorien gering, mittel und hoch eingeteilt.
Der Wert des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird über den Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste ermittelt. Der Untersuchungsraum kann prinzipiell auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt bleiben. Darüber hinaus gehende Beeinträchtigungen (z. B. Zerschneidung von Biotopverbund) werden verbal-argumentativ bewertet.

Ausgangszustand der Schutzgüter

Boden, Geologie und Altlasten	gering
Fläche	gering
Landschaft	gering
Luft und Klima	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (BNT – X12 und P11 bis P12)	gering bis mittel
Wasser	gering

11.2.2 Schritt 2, Ermittlung der Eingriffsschwere nach Kapitel 3.3 Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Maßgeblich für die Ermittlung der Eingriffsschwere ist das Maß der baulichen Nutzung, vereinfacht gesagt die gewählte Grundflächenzahl (GRZ). Von dieser lässt sich ein Beeinträchtigungsfaktor ableiten.
Da es sich hier um gering- bis mittelwertige Biotopnutzungstypen handelt (X12 und P11 bis P12), wird die gewählte GRZ als Beeinträchtigungsfaktor festgelegt.

11.2.3 Schritt 3, Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach Kapitel 3.3 Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Im Zuge der Ausweisung des Urbanen Gebiets „MU Regionalzentrum“ werden Maßnahmen zur Grünordnung vorgegeben, die das Minimum an zu begrünenden Flächen festsetzen.
Die ermittelten Wertpunkte der einzelnen Biotop-Nutzungstypen werden zu einer Gesamtsumme addiert und mit der festgesetzten Grundflächenzahl multipliziert.
Ausgleichsbedarf = Wertpunkte nach BNT x Fläche in m² x GRZ

Tabelle 5: Flächenaufteilung und Ausgleichsbedarf

Ausgangszustand Biotop-Nutzungs-Typ (Code)	Ausgangszustand in Wertpunkten/ m² (WP/ m²)	Fläche (m²)	Beeinträchtigungs-faktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP)
X12	1	5.000	0,8	4.000
P11 bis P12	8	3.064	0,8	19.610
		8.064	0,8	**23.610**

Insgesamt beläuft sich somit der Ausgleichsbedarf des Eingriffsbereichs auf eine Summe von **23.610 WP**. Der Ausgleichsumfang muss also mindestens diese Aufwertung erzielen.

11.2.4 Schritt 4, Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept nach Kapitel 3.3 Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Im nächsten Schritt wird der Ausgangszustand der zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche erfasst und ebenfalls nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) bewertet. Nach Festlegung eines Ausgleichskonzepts und entsprechender Maßnahmen wird der Zielzustand nach Aufwertung der Flächen wieder nach der BayKompV berechnet. Diese Differenz von Zielzustand zu Ausgangszustand kann als Ausgleichsumfang aufgefasst werden.

11.2.5 Schritt 5, Bestimmung des Umfangs, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung nach Kapitel 3.3 Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

Mit der rechnerischen Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden auch die weiteren Schutzgüter abgedeckt. Das Schutzgut Landschaftsbild ist gesondert zu betrachten. Entsprechende Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbildes werden multifunktional mit Festsetzungen zur Grünordnung allgemeine Maßnahmen erbracht.
Der Ausgleichsumfang ergibt sich aus folgender Berechnung:
Wertpunkte Zielzustand der Ausgleichsfläche – Wertpunkte Ausgangszustand der Ausgleichsfläche = Wertpunkte Aufwertung
→ Aufwertung * Fläche [m2] = Ausgleichsumfang

Tabelle 6: Flächenaufteilung und Ausgleichsumfang

Standort/ Gemarkung	**Flurstück Nr. (Teilfläche)**	**Fläche (m²)**	**Ausgangszustand** Biotop-Nutzungstyp **Wertpunkte (WP)**	**Zielzustand** Biotop-Nutzungstyp **Wertpunkte (WP)** nach 25 Jahren	**Aufwertung/ Abwertung (WP)** nach 25 Jahren	**Kompensationsumfang (WP)** nach 25 Jahren
Massing / Gmk. Massing	587/6	1.819	G11	**K122**	**3**	**5.457**
			3	**6**		
Massing / Gmk. Massing	587/6	2.887	G11	**W12**	**6**	**17.322**
			3	**9**		
Massing / Gmk. Massing	587/6	2.110	G11	**L111**	**5**	**10.550**
			3	**8**		
	SUMME	**6.816**			**SUMME**	**33.329**

Für den Ausgleichsbedarf wurden **23.610** Wertpunkte (WP) ermittelt. Dieser kann mit dem nachfolgend beschriebenen Ausgleichskonzept auf der Flurnummer 587/6, Gemarkung Massing, Gemeinde Massing vollständig erreicht werden.

11.3 Ausgleich

Zum Ausgleich steht eine externe Ausgleichsfläche zur Verfügung.
Nach derzeitiger Berechnung nach neuem Leitfaden wurde ein Ausgleichsbedarf von **23.610 Wertpunkten (WP)** ermittelt.
Bei dem Flurstück 587/6, Gemarkung Massing, der Gemeinde Massing, kann der Ausgangszustand, wie folgt beschrieben werden: Es handelt sich bei den Flächen um bisher intensiv genutztes Grünland, also Biotop-Nutzungstyp **G11**.



Abbildung 17: Fl.-Nr. 587/6, Gmk Massing, Gemeinde Massing

Im Zuge des Ausgleichs soll das intensive Grünland durch Anpflanzung in Anlehnung an den westlich angrenzenden Wald aufgewertet werden. Die hierfür angestrebten Biotoptypen der Biotopwertliste sind ein Eichen-Hainbuchenwald wechseltrockner Standorte (L111), ein Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte (W12) sowie ein mäßig artenreicher Saum bzw. Staudenflur (K122).
Auf die Flächen in Massing übertragen, bedeutet dies, dass mit diesem Maßnahmenvorschlag ca. 4.829 m² des Flurstücks 587/6 für den Ausgleich zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Restfläche kann als Ökokonto genutzt werden.



Abbildung 18: Ausschnitt aus Bebauungsplan "MU Regionalzentrum", Darstellung externe Ausgleichsfläche Planung Fl.-Nr. 587/6 (T) Gemeinde Massing, Gemarkung Massing

Das vorliegende Ausgleichskonzept zielt auf die Entwicklung eines Biotoptyps K122 „mäßig artenreicher Saum frischer bis mäßig trockener Standorte“ gemäß der Bayerischen Biotopwertliste ab. Solche Saumbiotope übernehmen eine wichtige Funktion im Biotopverbund, indem sie als lineare Strukturen zwischen höherwertigen Lebensräumen wirken und zugleich eine bedeutende Habitatfunktion für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten, insbesondere Insekten, bieten. Ziel ist die Etablierung einer krautreichen, mäßig artenreichen Vegetation mit standorttypischer Artenzusammensetzung und stabiler Struktur.

Im Übergang zum Laubwald „Eichen-Hainbuchenwald wechseltrockner Standorte“ (L111) wird ein „Waldmantel frischer bis mäßig trockener Standorte“ (W12) entsprechend der Bayerischen Biotopwertliste entwickelt. Waldmäntel stellen strukturreiche Übergangsbereiche zwischen geschlossenem Wald und Offenland dar und besitzen eine hohe ökologische Bedeutung. Sie fungieren als Pufferzone gegenüber äußeren Einflüssen, verbessern das Kleinklima, erhöhen die strukturelle Vielfalt und bieten zahlreichen Tierarten – insbesondere Vögeln, Insekten und Kleinsäugern – wertvolle Lebens- und Rückzugsräume. Ziel der Maßnahme ist die Etablierung eines mehrschichtigen, artenreichen Gehölzsaums mit standortgerechter Artenzusammensetzung.

11.3.1 Herstellung eines standortgerechten Eichen-Hainbuchenwaldes wechseltrockner Standorte (L111)

Der Waldtyp „standortgerechter Eichen-Hainbuchenwald wechseltrockener Standorte“ (L111) gemäß der Bayerischen Biotopwertliste stellt einen naturnahen, strukturreichen Laubwald dar, der insbesondere auf wechseltrockenen bis zeitweise frischen Standorten mit lehmigen oder tonigen Böden vorkommt.
Die Ausgangsfläche für die Entwicklung dieses Waldes ist ein intensives Grünland. Zu Beginn ist eine fachgerechte Flächenvorbereitung durchzuführen. Auf der bisherigen Grünlandfläche erfolgt die Aufgabe der Nutzung sowie der Abtrag der Grasnarbe.
Die Bestandsbegründung erfolgt durch die Pflanzung standortgerechter, gebietsheimischer Baum- und Straucharten. Die Hauptbaumarten bilden Stieleiche (Quercus robur) und Hainbuche (Carpinus betulus), die je nach Standortbedingungen in einem ausgewogenen Mischungsverhältnis eingebracht werden. Ergänzt wird der Bestand durch Nebenbaumarten wie Feldahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata) oder vereinzelt Wildkirsche (Prunus avium), um die strukturelle und ökologische Vielfalt zu erhöhen. In der Strauchschicht werden typische Arten wie Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) und Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) integriert.
Die Pflanzung erfolgt in lockerer, kleinflächig differenzierter Anordnung, um eine naturnahe Bestandsstruktur zu fördern. Die Pflanzdichte berücksichtigt Gruppenpflanzungen und unterschiedliche Abstände, um spätere Differenzierungsprozesse zu ermöglichen. Ergänzend kann in Teilbereichen eine natürliche Sukzession zugelassen werden.

11.3.2 Herstellung eines Waldmantels frischer bis mäßig trockener Standorte (W12)

Die Ausgangsfläche für die Entwicklung des Waldmantels ist ein intensiv genutztes Grünland. Zu Beginn ist eine fachgerechte Flächenvorbereitung durchzuführen. Auf der bisherigen Grünlandfläche erfolgt die Aufgabe der Nutzung sowie der Abtrag der Grasnarbe.
Die eigentliche Herstellung des Waldmantels erfolgt durch die Pflanzung standortgerechter, gebietsheimischer Gehölze. Dabei ist auf die Verwendung von regionalem Pflanzgut zu achten. Der Aufbau erfolgt gestuft und orientiert sich an einem typischen Sukzessionsverlauf vom Offenland zum Hochwald. In der äußeren Mantelzone werden niedrigwüchsige, lichtliebende Straucharten etabliert, während nach Westen höhere Sträucher und vereinzelt auch baumartige Arten folgen. Typische Gehölze für frische bis mäßig trockene Standorte sind unter anderem Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Liguster (Ligustrum vulgare) sowie Faulbaum (Frangula alnus). In Richtung Waldrand können auch junge Exemplare von Baumarten wie Hainbuche (Carpinus betulus) oder Feldahorn (Acer campestre) integriert werden. Die Pflanzung erfolgt in lockerer, unregelmäßiger Anordnung, um einen natürlichen Charakter zu gewährleisten. Pflanzabstände variieren je nach Art zwischen 1,0 und 2,0 Metern.
Ergänzend oder alternativ zur Pflanzung kann in Teilbereichen eine natürliche Sukzession zugelassen werden. Diese Vorgehensweise fördert die standortangepasste Entwicklung und erhöht die genetische Vielfalt. In der Anfangsphase kann eine Kombination aus Pflanzung und gelenkter Sukzession besonders zielführend sein.

11.3.3 Herstellung eines mäßig artenreichen Saums bzw. Staudenflur (K122)

Um geeignete Bedingungen für die Entwicklung eines K122-Saumes zu schaffen, ist daher zunächst eine standortgerechte Flächenvorbereitung erforderlich. Hierbei wird, insbesondere auf stark eutrophierten Böden, ein Oberbodenabtrag in einer Mächtigkeit von etwa 10 bis 30 cm empfohlen, um den Nährstoffgehalt zu reduzieren und konkurrenzschwächeren Kräutern bessere Etablierungsmöglichkeiten zu bieten. Alternativ kann eine Aushagerung durch mehrjährige extensive Nutzung oder Brache erfolgen. Begleitend ist eine mechanische Bodenbearbeitung durchzuführen, um eine feinkrümelige Saatbettstruktur zu erzeugen und vorhandene Problemarten zurückzudrängen.
Besonders geeignet ist eine Mahdgutübertragung von artenreichen Spenderflächen aus der Region, da diese neben Samen auch standortangepasste Bodenorganismen übertragen. Alternativ kann auch eine Einsaat von gebietsheimischem Saatgut aus zertifizierten Regiosaatgut-Mischungen, die auf frische bis mäßig trockene Standorte abgestimmt sind, erfolgen. Der Kräuteranteil sollte hierbei einen wesentlichen Bestandteil der Mischung ausmachen, um die gewünschte Strukturvielfalt zu erreichen. Die Einsaat erfolgt vorzugsweise im Frühjahr oder im Frühherbst, wobei auf eine möglichst gleichmäßige Verteilung des Saatgutes bei geringer Saatstärke zu achten ist.

11.3.4 Pflege

In der Etablierungsphase, die etwa fünf bis zehn Jahre umfasst, sind regelmäßige Pflege- und Schutzmaßnahmen erforderlich, um das Anwachsen der Gehölze zu sichern. Hierzu gehört insbesondere der Schutz der jungen Gehölze vor Wildverbiss, beispielsweise durch Einzelschutzmaßnahmen oder Flächenzäune. Zudem ist eine wiederholte Kontrolle und Freistellung der Zielbaumarten gegenüber konkurrenzstarker Begleitvegetation notwendig. Ausfälle werden durch Nachpflanzungen ersetzt, um eine gleichmäßige Entwicklung des Bestandes zu gewährleisten.

Nach der Etablierungsphase geht der Waldbestand in eine Phase der natürlichen Differenzierung über. In dieser Phase sind nur noch lenkende Eingriffe erforderlich, um die gewünschte Baumartenmischung und Struktur zu sichern. Dazu zählen insbesondere selektive Durchforstungsmaßnahmen, bei denen schlecht entwickelte oder konkurrierende Individuen entnommen werden, um den Zielbaumarten ausreichend Raum zur Entwicklung zu geben. Ziel ist die Ausbildung eines mehrschichtigen Waldes mit unterschiedlich alten Bäumen, einer ausgeprägten Strauchschicht und einer artenreichen Krautschicht.
Mit zunehmendem Alter entwickelt sich der Waldmantel zunehmend eigenständig. Die langfristige Pflege beschränkt sich auf gelegentliche strukturverbessernde Maßnahmen, wie das abschnittsweise Auf-den-Stock-setzen einzelner Sträucher zur Förderung der Verjüngung und zur Erhaltung einer gestuften Altersstruktur. Ziel ist ein Mosaik unterschiedlicher Entwicklungsstadien, das sowohl dichte als auch lichte Bereiche umfasst. Auf eine vollständige Durchforstung oder intensive Nutzung ist zu verzichten. Ebenso sind Düngung und Pflanzenschutzmaßnahmen ausgeschlossen.

Langfristig sollte der Wald möglichst einer naturnahen Entwicklung überlassen werden. Totholz ist gezielt auf der Fläche zu belassen, um die Habitatqualität für zahlreiche Organismen zu erhöhen. Weiteren ökologischen Aufwertung, wie Lesesteinhaufen oder kleine Offenstellen, können als ergänzende Strukturelemente integriert werden. Ebenso sind kleinflächige Auflichtungen sinnvoll, um lichtliebenden Arten der Krautschicht Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Auf eine intensive forstliche Nutzung sowie den Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten, um die naturnahe Entwicklung des Biotops nicht zu beeinträchtigen. Diese erhöhen die Habitatvielfalt und fördern zusätzliche Artengruppen. Eine Verzahnung mit angrenzenden

Biotopen, insbesondere dem angrenzenden Wald und offenen Saumstrukturen, ist anzustreben, um die Funktion des Waldmantels als Vernetzungselement zu stärken.

In der Entwicklungsphase des Saums, die etwa drei Jahre umfasst, kommt der Pflege eine entscheidende Bedeutung zu. Durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr wird die Konkurrenz durch schnellwachsende Arten reduziert und gleichzeitig eine Aushagerung des Standorts gefördert. Das Mähgut ist dabei konsequent von der Fläche zu entfernen. Unerwünschte, insbesondere dominierende oder invasive Arten sind gezielt zu kontrollieren, wobei eine vollständige Eliminierung strukturreicher Arten wie Disteln nicht in jedem Fall sinnvoll ist, da diese ebenfalls ökologische Funktionen erfüllen.
Nach der Etablierungsphase geht die Maßnahme in eine langfristige Pflege über, die auf den Erhalt des Zielbiotops ausgerichtet ist. Hierfür ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr ausreichend, wobei eine gestaffelte oder abschnittsweise Mahd empfohlen wird, um unterschiedliche Entwicklungsstadien und Strukturen innerhalb der Fläche zu erhalten. Auf jegliche Düngung sowie den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist dauerhaft zu verzichten. Ebenso sind mechanische Beeinträchtigungen, etwa durch Befahrung oder Ablagerungen, zu vermeiden.

12 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen bestehen, durch die der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort oder mit geringeren Beeinträchtigungen erreicht werden kann. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Planung geprüft, ob alternative Planungsansätze zur Verfügung stehen, die eine geringere Beeinträchtigung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes erwarten lassen.
Die eigentliche Alternative innerhalb des Planungsprozesses bestand in der konkreten Ausgestaltung des Vorhabens. Von einer ursprünglichen Planung mit vier Wohngebäuden wurde im laufenden Planungsprozess Abstand genommen, um einen offeneren Charakter sowie mehr begrünte Flächen zu erhalten. Zu den umweltfreundlichen Maßnahmen zählen unter anderem:

- **Immissionsschutzmaßnahmen**:
  - Schallschutzgutachten mit Nutzungsabgrenzung für Gewerbe und Wohnen
- **Grünordnung und Freiraumgestaltung**
  - Festsetzung zum Erhalt eines artenschutzrechtlich relevanten Baums
  - Festsetzung von Pflanzbindungen (Bäume und Hecken) zur Förderung Ein- und Durchgrünung
  - Zulässigkeit unterirdischer Bebauung zur Reduktion oberirdischer Stellplätze
  - Errichtung und Unterhalt eines privaten Spielplatzes
- **Wasserhaushalt und Versickerung**
  - Ableitung von Niederschlagswasser über Rigolen mit Vorreinigung sowie gedrosselter Ableitung in den Kanal
  - Berücksichtigung der Anforderungen des Wasserrechts
- **Klimaschutz und Energieeffizienz**
  - Zulässigkeit zur Nutzung regenerativer Energien (z. B. Photovoltaik, Solarthermie).
- **Erhalt und Integration landschaftlicher Elemente**
  - Festsetzung von Pflanzbindungen (Bäume und Hecken)
  - Erhalt und Schaffung von Grünflächen durch unterirdische Bebauung

Diese Maßnahmen zeigen, dass die Planung eine möglichst umweltverträgliche Umsetzung und Entwicklung des Vorhabens ausgerichtet ist.

13 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandaufnahme ergänzt. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt. Als weitere Grundlage des derzeitigen Standes dienten:

- Kampfmittelvorerkundung (04/2022)
- Geotechnischer Bericht (11/2024)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (08/2025)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (05/2026)

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:
Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplans.
Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten der verschiedenen Gutachten sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 und den Regionalplan Landshut. Zusätzlich wurden die Grundlagen der Online-Informationsdienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt gesichtet und das Arten-Biotopschutzprogramm herangezogen.
Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in stichpunktartiger Form und betrachtet die bau-, anlage-, und betriebsbedingten Auswirkungen durch die Ausweisung des Baugebietes. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung wurde dabei in drei Stufen unterteilt: gering, mittel und hoch.
Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt entsprechend dem vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr veröffentlichten Leitfaden vom 12/2021.
Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen der Bauleitplanung geprüft und in den Festsetzungen sowie Hinweisen berücksichtigt.
Anfallendes Niederschlagswasser wird gesammelt und über Rigolen mit Vorreinigung versickert bzw. gedrosselt dem städtischen Kanal zugeführt.
Die Festsetzungen zum Lärmschutz wurden auf Grundlage der Vorhabensplanung ermittelt.

14 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Die Fledermaustürme sind von einer naturschutzfachlich ausgebildeten Fachkraft sachgerecht anzubringen, lagegenau zu dokumentieren und über einen Zeitraum von zehn Jahren jährlich durch ein Monitoring zu kontrollieren und bei Verlust zu ersetzen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren, die gewonnen Daten sind in die Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamt für Umwelt zu überführen.
Es wird empfohlen für die Planung, Umsetzung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen Fachkräfte, wie zum Beispiel Personal vom regionalen Landschaftspflegeverband heranzuziehen. Denn dann ist eine Überwachung der Flächen durch Fachkräfte gegeben und es werden keine weiteren Maßnahmen zur Überwachung für notwendig erachtet.

15 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Stadt Simbach am Inn beabsichtigt gemeinsam mit der VR-Bank Rottal-Inn eG die Wiedernutzbarmachung des Grundstücks der Münchner Straße 48. Auf diese Weise werden

bereits bebaute und versiegelte Flächenpotentiale einer neuen Nutzung zugeführt und städtebauliche Mängel entfernt. Ziel ist es, das lokale wohnortnahe Arbeitsplatz- und Dienstleistungsangebot zu erhalten und auszuweiten. Die geplante Maßnahme stellt eine flächensparende Innenentwicklung dar, die die beabsichtigte zeitgemäße städtebauliche Entwicklung der Stadt Simbach widerspiegelt.
Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als Mischgebiet ausgewiesen. Daher folgt eine Änderung hin zu einem Urbanen Gebiet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans zu schaffen.
Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine rechtssichere Bebauung erst ermöglicht. Insbesondere bei der erstmaligen Aufstellung eines Bebauungsplans sind alle Schutzgüter zu betrachten und zu berücksichtigen.
Eine zusätzliche neue Flächeninanspruchnahme liegt mit der vorliegenden Planung nicht vor. Stattdessen werden bereits bebaute und versiegelte Flächenpotentiale neu genutzt.
Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche im Planungsgebiet. Anfallendes Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück gesammelt und über Rigolen mit einer Vorreinigung versickert bzw. gedrosselt in den Kanal eingeleitet. Die Versickerung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens beantragt.
Kultur- und Sachgüter, die einer besonderen Betrachtung bedürfen, sind nicht bekannt.
Schallemissionen durch den Verkehr auf der Münchner Straße sowie das angrenzende Gewerbe wirken auf das Grundstück. Hierfür sind Schallschutzmaßnahmen notwendig, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden.
Naturschutzrechtlich geschützte Biotope sind nicht betroffen. Die Belange des Artenschutzes werden auf Bebauungsplanebene vollumfänglich berücksichtigt. Artenschutzmaßnahmen werden im Rahmen der Grünordnungsplanung integriert und beschrieben.
Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ bilanziert. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 23.610 Wertpunkten, der auf einem Flurstück der Gemeinde Massing kompensiert wird. Die gewachsenen Gehölzstrukturen auf dem Grundstück wurden im Zuge des Abrisses fachgerecht entfernt. Daher müssen neue Gehölzstrukturen geschaffen werden.
Die Grünordnung enthält Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung. Diese tragen zu einer Aufwertung des Geltungsbereichs bei.
Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung der Umweltauswirkungen zusammen.

Tabelle 7: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung

Umweltbelange Bestand	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingt Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden, Geologie und Altlasten	mittel	mittel	gering	**mittel**
Fläche	gering	gering	gering	**gering**
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	**keine**
Landschaft	gering	gering	gering	**gering**
Luft und Klima	gering	gering	gering	**gering**
Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	gering	gering (unter Vorbehalt- bei Einhaltung des Immissionsschutzes)	gering	**gering**
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	gering	gering	**gering**
Wasser	mittel	mittel	gering	**mittel**
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	keine	keine	keine	**keine**
Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	gering	gering	gering	**gering**
Summenwirkung	gering	gering	gering	**gering**

16 LITERATURVERZEICHNIS

Schutzgut Boden, Geologie und Altlasten

- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (o.D.). *BayernAtlas*. Übersichtsbodenkarte 1:25.000. Aufgerufen April 2026.
  Standortabfrage Übersichtsbodenkarte 1 : 25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *Altlastenkataster - ABuDIS*. Aufgerufen im April 2026.
  Abfrageergebnis Altlasten
- Luftbild Datenbank: *Kampfmittelrisikoprüfung durch kombinierte Luftbild- und Aktenauswertung*. Stand 25.04.2022.
- Büro für Geologie Bertlein GmbH: *Geotechnischer Bericht.* Stand 07.11.2024.

Schutzgut Fläche

- Bayerische Staatsregierung (2024). *FLÄCHEN SPAR OFFENSIVE*. Aufgerufen im April 2026.
  Link: Leitfaden zum Flächensparen
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (2024). *Flächenverbrauch – Worum geht es?*. Aufgerufen im Mai 2026.
  Link: Flächenverbrauch
- Bayerisches Staatsministerium für Digitales (2026). *Bayernportal*. Aufgerufen im April 2026.
  Link: Einwohnerzahl 09/25
- Statistisches Bundesamt (10. Januar 2025): *Bevölkerungsstand*. Aufgerufen im April 2026.
  Link: Bevölkerungsstand 2023

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (o.D.). *Regierungsbezirk Niederbayern, Landkreis Rottal-Inn, Stadt Simbach a.Inn*. Denkmalliste. Aufgerufen im April 2026.
  Denkmalliste Stadt Simbach a.Inn

Schutzgut Landschaft

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *natur – Schutzgutkarten*. Landschaftsbild / Landschaftserleben. Aufgerufen im April 2026.
  Landschaftsbild und Erholung - Region 13

Schutzgut Luft und Klima

- ClimateData (o.D.). *Klima Simbach a.Inn (Deutschland)*. Daten und Graphen zum Klima und Wetter in Simbach am Inn. Aufgerufen im April 2026.
  Klimadaten

Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung

- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021). *Demographie-Spiegel für Bayern.* Stadt Simbach a.Inn Berechnungen bis 2039. Aufgerufen im April 2026.
  Demographie-Spiegel Simbach a.Inn
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *natur – Schutzgutkarten*. Landschaftserleben / Erholung. Aufgerufen im April 2026.
  Landschaftsbild und Erholung - Region 13

- Müller-BBM Industry Solutions GmbH: *Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung*. Stand 22.04.2026.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *Bayerisches Artenschutzzentrum*. Arten- und Biotopschutzprogramm – ABSP-View & Daten. Aufgerufen im April 2026.
  ABSP Rottal-Inn
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *Karla.* Aufgerufen im April 2026.
  Raumbezogene Umweltdaten
- Christof Manhart: *spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Regionalzentrum VR-Bank mit Wohnungen“ Münchner Straße 48 in 84359 Simbach a. Inn*. Stand: 25.08.2025.

Schutzgut Wasser

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *UmweltAtlas*. Bewirtschaftungsplanung – Grundwasser (2021) – Quartär – Bad Füssing, 1_G156. Aufgerufen im April 2026.
  Steckbrief Grundwasserkörper: Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (o.D.). *UmweltAtlas*. Bewirtschaftungsplanung – Grundwasser (2021) – Tiefengrundwasserkörper Thermalwasser, DEGK1110. Aufgerufen im April 2026.
  Steckbrief Tiefengrundwasserkörper: Bewirtschaftungszeitraum 2022-2027
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (o.D.). *BayernAtlas*. Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen. Aufgerufen im April 2026.
  Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (o.D.). *BayernAtlas*. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Aufgerufen im April 2026.
  Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (o.D.). *BayernAtlas*. Hochwassergefahrenflächen HQextrem. Aufgerufen im April 2026.
  Hochwassergefahrenflächen HQextrem
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (o.D.). *BayernAtlas*. Hochwassergefahrenflächen HQ100. Aufgerufen im April 2026.
  Hochwassergefahrenflächen HQ100
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (o.D.). *BayernAtlas*. Wassersensible Bereiche. Aufgerufen im April 2026.
  Wassersensible Bereiche
- Büro für Geologie Bertlein GmbH: *Geotechnischer Bericht.* Stand 07.11.2024

Sonstige Literatur

- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Hrsg. (2023): *Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)*. Aufgerufen im April 2026. Link: Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionaler Planungsverband Landshut (2023). Regionalplan Region Landshut (13). Aufgerufen im April 2026.
  Link: Regionalplan - Inhaltsübersicht
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Hrsg. (2021): *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*. Ein Leitfaden.
  Link: Leitfaden
- Beck, C.H. (2026). BauGB. Baugesetzbuch. 57. Auflage. München: Beck im dtv
- Beck, C.H. (2025). BayBO. Bayerische Bauordnung. 46. Auflage. München: Beck.