# Stadt Simbach am Inn

**Landkreis Rottal-Inn**
Regierungsbezirk Niederbayern

# 9. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung „VR-Bank“

Begründung und Umweltbericht

In der 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

COPLAN AG
GENERALPLANER ARCHITEKTEN INGENIEURE

## Inhaltsverzeichnis

1 PLANUNGSGRECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND VERFAHREN ..... 5
1.1 Rechtsgrundlagen ..... 5
1.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen) ..... 5
1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 ..... 5
1.2.2 Regionalplan Landshut (Planungsregion 13) ..... 10
1.2.3 Weitere Planungsvorgaben ..... 12
1.3 Verfahren ..... 12
1.3.1 Anlass und Planungserfordernis ..... 12
1.3.2 Verfahrensstand ..... 12
1.4 Rechtsverbindliche Darstellungen ..... 13
1.4.1 Geltungsbereich und Lage des Plangebietes ..... 13
1.4.2 Vorgaben des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan vom 07.03.2012 mit genehmigtem Deckblatt 2 vom 13.06.2019 ..... 13
2 BEGRÜNDUNG ..... 15
2.1 Beschreibung des Planungsgebietes und Ziele des Vorhabens ..... 15
2.1.1 Beurteilung der Lage des Planungsgebietes ..... 15
2.1.2 Wichtigste Ziele des Flächennutzungsplanes ..... 15
2.1.3 Naturräumliche Bedingungen ..... 15
2.2 Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB ..... 15
2.2.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ..... 15
2.2.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen ..... 16
2.2.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung ..... 16
2.2.4 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile ..... 16
2.2.5 Denkmalschutz ..... 16
2.2.6 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge ..... 16
2.2.7 Belange des Umweltschutzes ..... 16
2.2.8 Sonstige Belange ..... 17
2.3 Zusammenfassung der Begründung ..... 19
3 UMWELTBERICHT ..... 20

**3.1 Einleitung – Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans ..... 20**

**3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung ..... 20**

**3.3 Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung ..... 23**

**3.4 Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung ..... 24**

**3.5 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ..... 24**

**3.5.1 Schutzgut Boden, Geologie und Altlasten ..... 24**
**3.5.2 Schutzgut Fläche ..... 24**
**3.5.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ..... 25**
**3.5.4 Schutzgut Landschaft ..... 25**
**3.5.5 Schutzgut Luft und Klima ..... 27**
**3.5.6 Schutzgut Menschen, Gesundheit und Erholung ..... 30**
**3.5.7 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ..... 31**
**3.5.8 Schutzgut Wasser ..... 32**
**3.5.9 Sonstige Umweltbelange ..... 33**
**3.5.10 Summenwirkung ..... 34**
**3.5.11 Wechselwirkung Schutzgüter Fläche – Boden – Wasser ..... 34**
**3.5.12 Wechselwirkung Schutzgüter Mensch – Landschaft – Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ..... 34**

**3.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ..... 34**

**3.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zu Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) ..... 35**

**3.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ..... 35**
**3.7.2 Maßnahmen zum Ausgleich ..... 35**

**3.8 Alternativenprüfung ..... 35**

**3.9 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ..... 36**

**3.10 Monitoring ..... 36**

**3.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung ..... 36**

**4 LITERATURVERZEICHNIS ..... 39**

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Bevölkerungsskizze im Jahr 2019/2039 für die Stadt Simbach am Inn, Statistikamt Bayern .....7
Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 Strukturkarte, Grundkarte Stand 14.05.2020, herausgegeben 15.11.2022 .....8
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte 1 Raumstruktur, Stand 28.03.2007 .....10
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte Nah- und Mittelbereiche, Stand 28.03.2007 .....11
Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte B1 Natur und Landschaft, Stand 01.06.2006 .....11
Abbildung 6: Ausschnitt Luftbild, Bayern Atlas, Stand 2026, mit Darstellung Geltungsbereich graphisch ergänzt .....13
Abbildung 7: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 07.03.2012 sowie genehmigten Deckblatt 2 vom 07.03.2019, grafisch mit geplantem Geltungsbereich ergänzt, vor der 9. Änderung, Stand 2026 .....14
Abbildung 8: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 07.03.2012 sowie genehmigten Deckblatt 2 vom 07.03.2019, grafisch mit geplantem Geltungsbereich ergänzt, nach der 9. Änderung, Stand 2026 .....14
Abbildung 9: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte B1 Natur und Landschaft, Stand 01.06.2006 .....22
Abbildung 10: Auszug aus dem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Schutzgut Landschaftsbild, charakteristische landschaftliche Eigenart: 1 – überwiegend sehr gering, Stand 05.06.2013 .....26
Abbildung 11: Auszug aus der Klimaanalysekarte (Bestandssituation), Stand 10.2021 .....28
Abbildung 12: Auszug aus der Karte der Luftschadstoff-Emissionen (Bestandssituation) .....28
Abbildung 13: Auszug aus der Karte der Regionalwindsysteme .....29
Abbildung 14: Auszug aus der Planungshinweiskarte .....29
Abbildung 15: Auszug aus dem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Landschaftserleben – Erholung, Erholungswirksamkeit: geringe Erholungswirksamkeit, Stand 05.06.2013 .....30
Abbildung 16: Bayernatlas, Stand 15.04.2026, mit Darstellung des Wasserrückhaltevermögens bei Niederschlagsereignissen; Betrachtungsbereich schematisch ergänzt .....32

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung .....37

# 1 PLANUNGSGRECHTLICHE GEGEBENHEITEN UND VERFAHREN

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), in Kraft seit dem 7. Juli 2023.

Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90)
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bayerische Bauordnung (BayBO)
Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2025 (GVBl. S. 215).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323).

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg.): *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden.* München, Dezember 2021.

## 1.2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)

Als Planungsgrundlage dienen die Vorschriften des Landesentwicklungsprogrammes Bayern 2023 (LEP Bayern 2023), der Regionalplan der Planungsregion Landshut (13) und die sonstigen öffentlich zugänglichen Planungsinstrumente des bayerischen Freistaates (z. B BayernAtlas, UmweltAtlas, etc.). Auch weitere Fachplanungen, wie das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (StMUV 2008) wurden bei der Planung berücksichtigt.

### 1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP Bayern 2023) werden bayernweit übergeordnet betrachtet:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
2. Raumstruktur
3. Siedlungsstruktur
4. Mobilität und Verkehr
5. Wirtschaft
6. Energieversorgung
7. Freiraumstruktur und
8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Grundsätzlich ist zu diesen oben genannten Punkten, bezogen auf die Stadt Simbach am Inn, anzumerken, dass es aufgrund der räumlichen Struktur und im Hinblick auf den demographischen Wandel wünschenswert ist, das Umfeld wirtschaftlich, aber auch die Lebensbedingungen entsprechend zu erhalten und zu fördern, um einen Zuzug zu generieren.

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

*In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))*

*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. (1.1.1 (G))*

Durch die Änderung des Geltungsbereichs von Mischgebiet zu Urbanem Gebiet bleibt die grundsätzliche Nutzung unverändert. Die Flächen werden jedoch einer zukunftsfähigen, städtebaulich zeitgemäßeren Nutzungsform zugeführt und die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen. Mit diesem kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne neue Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Die Flächennutzungsplanänderung ist daher im Sinne der vorstehenden Inhalte des LEP Bayern 2023.

*Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

*Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. (1.1.3 (G))*

Bereits die Wahl des Geltungsbereichs im städtischen Bereich berücksichtigt den Grundsatz 1.1.3 und trägt zu einer Reduzierung des Ressourcenverbrauchs bei. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine Fläche mit einem derzeitigen Leerstand, die wiedernutzbar gemacht wird. Auch die Ausweisung als Urbanes Gebiet dient dem Grundsatz der gewerblichen sowie wohnlichen Mehrfachnutzung.

*Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*
*Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- *Zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,*
- *[…]*

- *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. (1.2.2 (G))*

Der Demographie-Spiegel für Bayern stellt in der Berechnung für die Stadt Simbach am Inn bis 2039 einen Rückgang der 0 – 65-jährigen und einen starken Anstieg der über 65-jährigen dar. Der Fuß der Bevölkerungspyramide verjüngt sich zunehmend. Es droht die Überalterung der Stadt, die damit vom demographischen Wandel betroffen ist. Dies ist darauf zurückzuführen, dass junge Familien sich Standorte suchen, die Arbeitsplätze und attraktive Lebensbedingungen miteinander vereinbar machen.

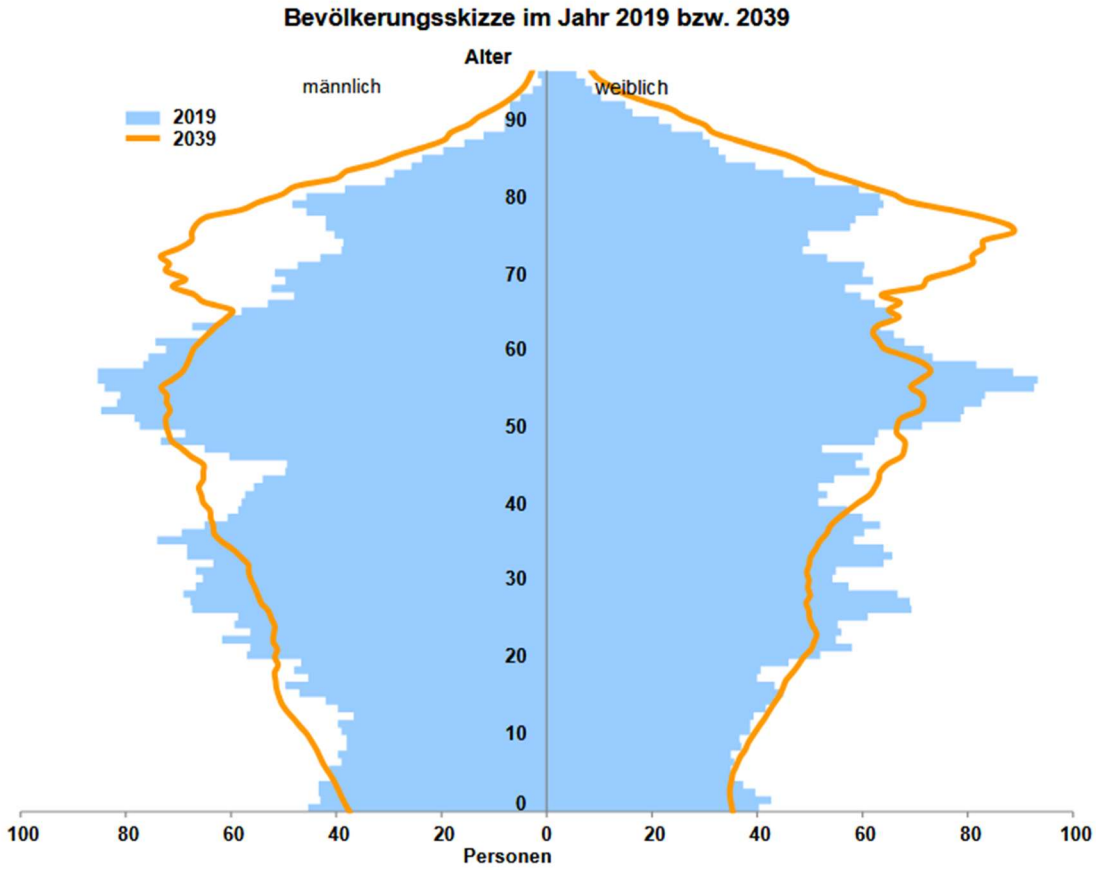



Abbildung 1: Bevölkerungsskizze im Jahr 2019/2039 für die Stadt Simbach am Inn, Statistikamt Bayern[1]

Durch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets kann dem demographischen Wandel aufgrund folgender Entwicklungen entgegengewirkt werden:
Bindung junger Einwohner an die Gemeinde bzw. Zuzug junger Einwohner durch:

- Bereitstellung von Wohnraum
- Schaffung und Erhalt von wohnortnahen Arbeitsplätzen,
- Verbesserung des Dienstleistungsangebotes, durch die potentielle Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe.

*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.*
*Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch*

[1] https://statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09277145.pdf, aufgerufen am 19.03.2026

- *[…]*
- *Die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen. (1.3.1 (G))*

Grundsätzlich bildet hierbei der § 44a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bereits einen verbindlichen Regelungsrahmen. Weiterhin ermöglichen Festsetzungen auf Bebauungsplanebene die umfassende Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet.

Raumstruktur

Die Raumstrukturkarte des LEP Bayern 2023 zeigt die Lage der Stadt Simbach am Inn als Mittelzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum. Als allgemeiner ländlicher Raum werden die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen (LEP Bayern 2023).

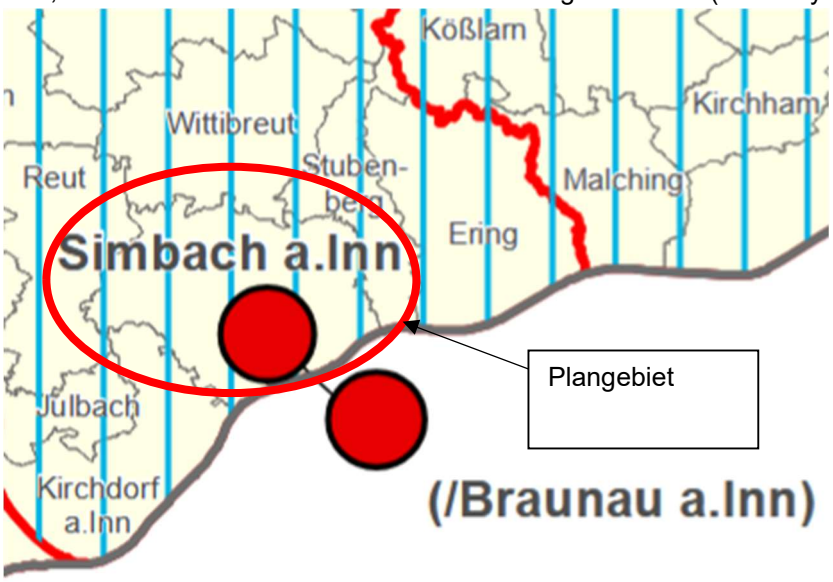



Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 Strukturkarte, Grundkarte Stand 14.05.2020, herausgegeben 15.11.2022

*Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *Er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,*
- *Die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
- *Er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *[…]*

*Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen*

- *Günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,*
- *[…] (2.2.5 (G))*

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte keine grundsätzliche Nutzungsänderung und die Leistungsfähigkeit bleibt erhalten. Es werden bereits gewerblich genutzte, bebaute

Flächen für Wohn- und nicht störende Gewerbenutzung aufbereitet. Die Ausweisung ist damit im Sinne des Grundsatzes 2.2.5 des LEP Bayern 2023.

Siedlungsstruktur

*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.*
*Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))*

Mit der Ausweisung des Urbanen Gebiets schafft die Stadt Simbach am Inn die zeitgemäße Wiedernutzbarmachung bereits versiegelter Flächen. Die Nutzungsart selbst gewährleistet durch eine bewusst dichte Bebauungsmöglichkeit eine nachhaltige Entwicklung der Flächen.

Verkehr

*Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z))*
*Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden.*
*Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen. (4.2 (G))*

Der Geltungsbereich ist bereits in das Straßennetz der Stadt Simbach am Inn integriert, sodass keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrswege benötigt werden. Somit erfolgt eine umweltverträgliche und ressourcenschonende Nutzung des Verkehrsnetzes. Dies entspricht auch dem o. g. genannten Ziel und der Grundsätze einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur und Verbesserung der Verkehrsverhältnisse/-erschließung.

Wirtschaft

*Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (5.1 (G)).*

Die Ausweisung eines Urbanen Gebiets ermöglicht die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben auf bereits versiegelten Flächen.

Land- und Forstwirtschaft

*Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. (5.4.1 (G))*

*Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.*
*Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. Waldumbaumaßnahmen sollen schonend unter Wahrung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen. (5.4.2 (G))*

Hier vorliegend werden weder land- noch forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Es werden bereits versiegelte und bebaute Flächen wieder nutzbar gemacht.

Energieversorgung

*Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (6.2.1 (Z)).*

Grundsätzlich bildet hierbei der § 44a der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bereits einen verbindlichen Regelungsrahmen. Festsetzungen auf Bebauungsplanebene ermöglichen eine umfassende Nutzbarmachung regenerativer Energien im Planungsgebiet

Freiraumstruktur

*Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (7.1.1 (G)).*
*Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (7.1.6 (Z)).*
Mit der Ausweisung eines Urbanen Gebiets sollen auch Erholungsräume für die zukünftig ansässige Bevölkerung vorgesehen werden. Daher ist es umso wichtiger mit Hilfe von grünordnerischen Maßnahmen auf Bebauungsplanebene einen Freiraum mit Aufenthaltsqualität zu entwickeln, der die Bebauung verträglich macht und das Wohlbefinden für die Menschen, die sich dort aufhalten, steigert. Dieses Ziel kann im Zuge der Festsetzung von Gehölzpflanzungen und zu begrünenden Flächen erreicht werden.

### 1.2.2 Regionalplan Landshut (Planungsregion 13)

Im Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut wird die Stadt Simbach am Inn als bevorzugt zu entwickelndes Mittelzentrum im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt. Sie liegt auf der Verbindungsachse zwischen Passau und München und stellt eine wichtige Verbindung nach Braunau a. Inn/Österreich dar.

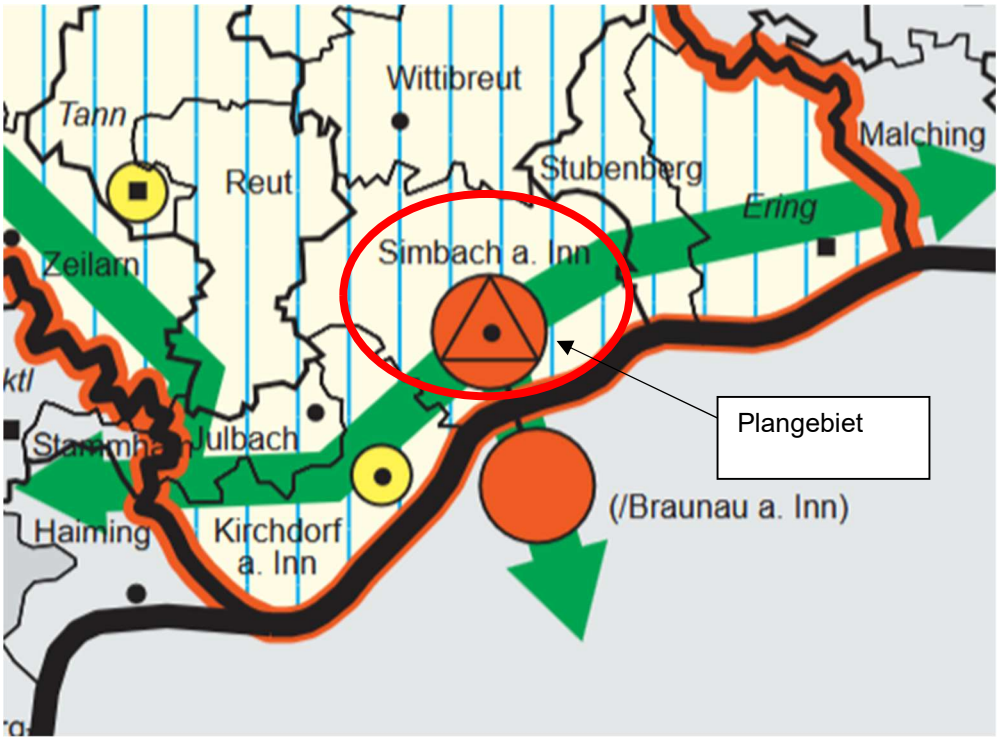



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte 1 Raumstruktur, Stand 28.03.2007

Ein wichtiges Ziel ist die Beseitigung städtebaulicher Mängel. Die Beseitigung eines Leerstands in Kombination mit der Schaffung von Wohnraum und dem Erhalt gewerblicher Flächen entspricht somit dem Regionalplan.

Gemeinsam mit den Gemeinden Stubenberg und Ering bildet Simbach a. Inn einen Nahbereich. Zum Mittelbereich zählen neben den vorher genannten noch die Gemeinden Wittibreut, Julbach und Kirchdorf a. Inn.

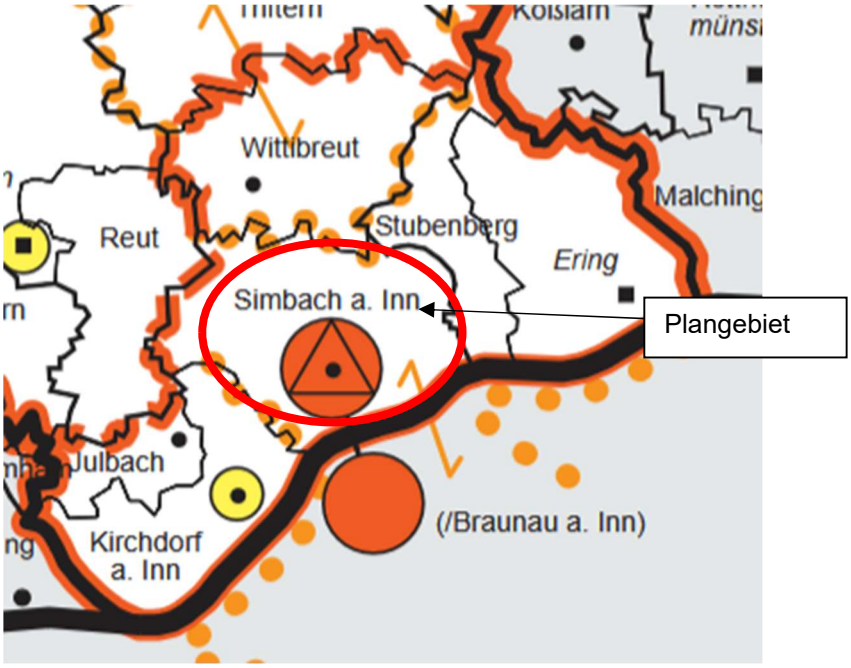



Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte Nah- und Mittelbereiche, Stand 28.03.2007

Innerhalb des Stadtgebiets liegen keine raumordnerischen Ziele für Natur und Landschaft. Südlich des Stadtgebiets, entlang des Inns verläuft der Regionale Grünzug Nr. 14 „Inntal mit Julbacher Hart“ sowie das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 30 „Inn und Innaue“. Nördlich des Stadtgebiets verläuft das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 29 „Schutzwürdige Lebensräume mit hohem Waldanteil im nördlichen Anschluss an die Innleite“.

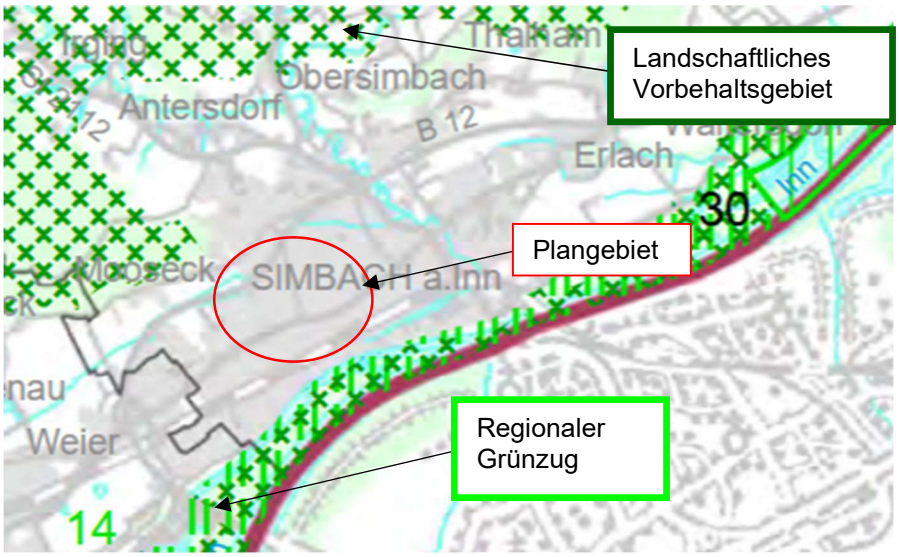



Abbildung 5: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte B1 Natur und Landschaft, Stand 01.06.2006

Regionale Grünzüge (aus Regionalplan 13 Landshut, *Natur und Landschaft B I* – Ziele und Grundsätze)

*„In den regionalen Grünzügen sind vorrangig die zusammenhängenden Teile der freien Landschaft zu sichern. (2.1.2.1 (Z))*

*Insbesondere sollen die ökologischen Freiraumfunktionen, die klimatischen Funktionen, die Erholungseignung, das Landschaftsbild mit seinen charakteristischen Landschaftsbestandteilen und die wasserwirtschaftlichen Funktionen erhalten und entwickelt werden. (2.1.2.1 (G))*

*In den regionalen Grünzügen ist den Freiraumfunktionen gegenüber anderen raumbedeutsamen, mit den jeweiligen Freiraumfunktionen nicht zu vereinbarenden Nutzungen Priorität einzuräumen. (2.1.2.2 (Z))“*

Der Regionale Grünzug Nr. 14 „Inntal mit Julbacher Hart“ wird durch die Flächennutzungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (aus Regionalplan 13 Landshut, *Natur und Landschaft B I* – Ziele und Grundsätze)

*Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden Gebiete ausgewiesen, die wegen ihrer wertvollen Naturausstattung einschließlich eines entwicklungsfähigen Potenzials und/oder ihrer ökologischen Ausgleichsfunktionen für angrenzende Räume (etwa zusammenhängende Waldgebiete, Talzüge oder großflächig landwirtschaftlich genutzte Gebiete, die als Frischlufttransportbahnen dienen) erhalten und entwickelt werden sollen. (Zu 2.1.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete)*
Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt, werden in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen, sofern diese Flächen nicht bereits anderweitig naturschutzrechtlich gesichert sind.

Die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete Nr. 29 „Schutzwürdige Lebensräume mit hohem Waldanteil im nördlichen Anschluss an die Innleite“ sowie Nr. 30 „Inn und Innaue“ werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

### 1.2.3 Weitere Planungsvorgaben

Neben den genannten Vorgaben aus der Landesplanung und Regionalplanung sind in der Bauleitplanung, wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, Vorschriften, Gesetze und Merkblätter zum Naturschutz, Wasserschutz, Brandschutz und Denkmalschutz sowie Vorgaben des Straßenbaulastträgers. Zusätzlich ist die Spartenlage der Energieversorger und Telekommunikationseinrichtungen und deren Planungen und Immissionsschutz auszuwerten und zu bedenken.

## 1.3 Verfahren

### 1.3.1 Anlass und Planungserfordernis

Die Stadt Simbach am Inn beabsichtigt gemeinsam mit der Vorhabenträgerin, der VR-Bank Rottal-Inn, die Wiedernutzbarmachung des Grundstücks Münchner Straße 48. Für die Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „VR-Bank“ als verbindlicher Bauleitplan notwendig.
Für die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen sowie der rechtssicheren Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die 9. Änderung des Flächennutzungsplans inklusive Umwidmung des derzeit bestehenden Mischgebiets in ein Urbanes Gebiet als vorbereitender Bauleitplan im Parallelverfahren notwendig. Somit entsteht ein Änderungsbedarf für den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.

### 1.3.2 Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Simbach am Inn hat in seiner Sitzung am 20.05.2026 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Im Anschluss erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei werden die Planungsabsichten öffentlich vorgestellt und Bürgerinnen und Bürger haben Gelegenheit zur Äußerung.

Parallel dazu werden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

## 1.4 Rechtsverbindliche Darstellungen

### 1.4.1 Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der für die Änderung der Flächennutzung vorgesehene Geltungsbereich besitzt eine Fläche von ca. 1,1 ha und umfasst die Flurstücke 99 sowie 100/1, Gemarkung Simbach a.Inn der Stadt Simbach am Inn.
Diese werden derzeit gewerblich als öffentliche Tankstelle sowie Verwaltungsgebäude genutzt.

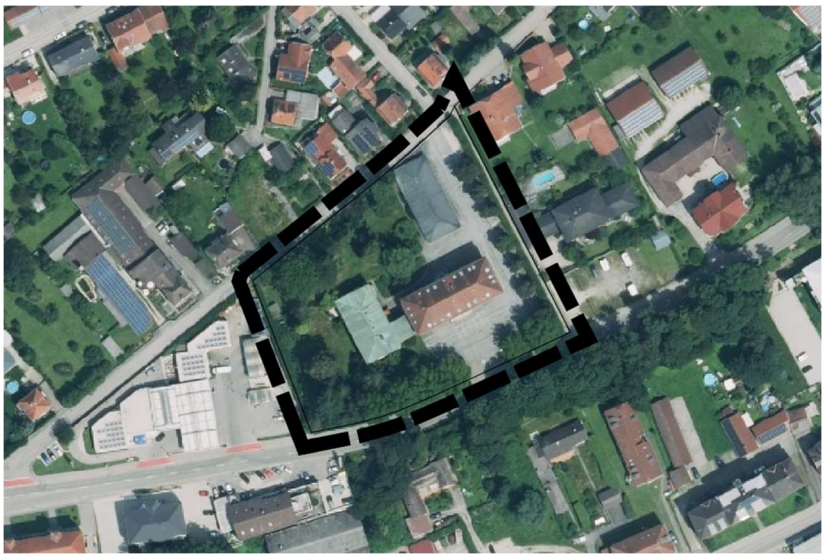


Abbildung 6: Ausschnitt Luftbild, Bayern Atlas, Stand 2026, mit Darstellung Geltungsbereich graphisch ergänzt

### 1.4.2 Vorgaben des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan vom 07.03.2012 mit genehmigtem Deckblatt 2 vom 13.06.2019

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt Simbach am Inn dar.

Wie der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 07.03.2012 mit genehmigtem Deckblatt 2 vom 07.03.2019 zeigt, handelt es sich bei der zur Nutzungsänderung vorgesehenen Flächen überwiegend um Mischgebietsflächen sowie eine öffentliche Verkehrsfläche. Landschaftsplanerische Elemente sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich für die Änderung des Flächennutzungsplans ist gegenüber der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Regionalzentrum“ größer gefasst, da andererseits das Grundstück Münchner Straße 50 alleinstehend als Mischgebiet bestehen bleibt, hierbei jedoch eine gleichgewichtige Nutzungsmischung faktisch nicht umsetzbar ist.

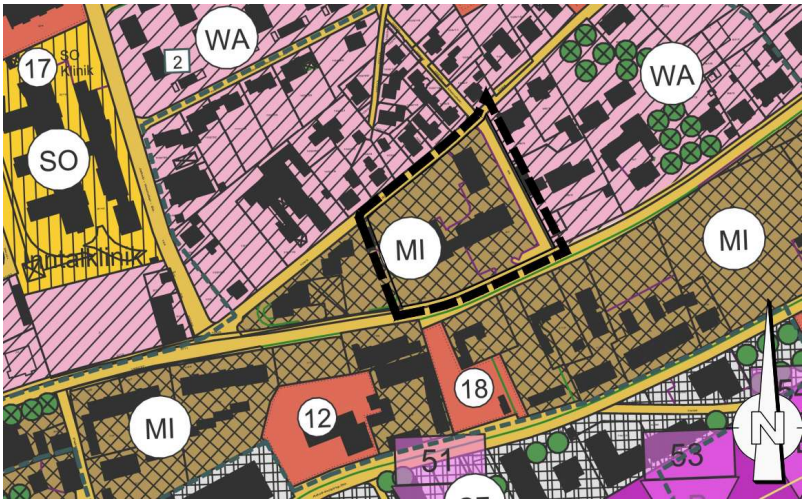



Abbildung 7: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 07.03.2012 sowie genehmigten Deckblatt 2 vom 07.03.2019, grafisch mit geplantem Geltungsbereich ergänzt, vor der 9. Änderung, Stand 2026

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung werden die oben beschriebenen Flächen in

- Urbanes Gebiet
- Öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung

umgewidmet.

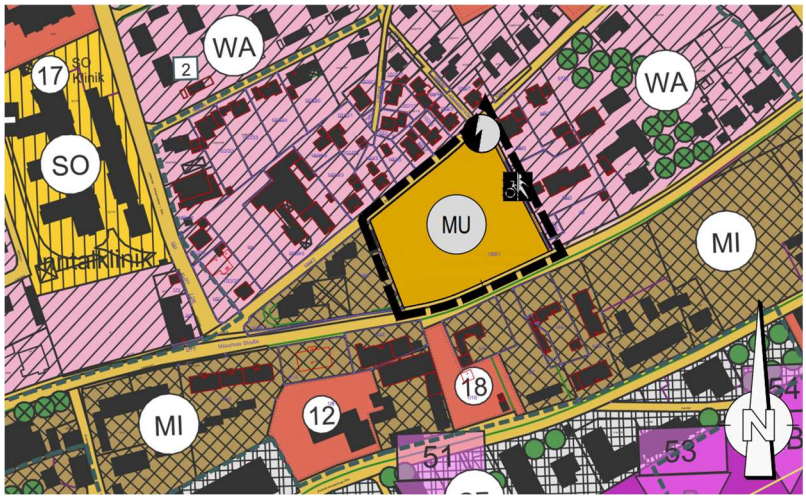



Abbildung 8: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 07.03.2012 sowie genehmigten Deckblatt 2 vom 07.03.2019, grafisch mit geplantem Geltungsbereich ergänzt, nach der 9. Änderung, Stand 2026

# 2 BEGRÜNDUNG

## 2.1 Beschreibung des Planungsgebietes und Ziele des Vorhabens

### 2.1.1 Beurteilung der Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich befindet sich in der Stadt Simbach am Inn, im Regierungsbezirk Niederbayern, Landkreis Rottal-Inn. Die Stadt Simbach am Inn hat Stand 09/2025 ca. 10.293[2] Einwohner und umfasst eine Gesamtfläche von 47,33 km²[3].
Der Geltungsbereich liegt zentral im Stadtgebiet vom Simbach am Inn.
Die Flächennutzungsplanänderung wirkt sich kaum auf das Planungsgebiet und die Umgebung aus, da die Fläche derzeit bereits als Mischgebiet ausgewiesen und bebaut ist. Im Rahmen des frühzeitigen Abbruchs der bestehenden Gebäudestrukturen wurde ein Großteil des Gehölzbestands auf dem Grundstück Münchner Straße 48 im Januar 2026 gerodet.

### 2.1.2 Wichtigste Ziele des Flächennutzungsplanes

Das wichtigste Ziel ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rechtssichere Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu schaffen. Weiterhin wird die Entwicklung von nachhaltigen und klimaresilienten Urbanen Gebieten forciert. Dabei ist das wichtigste Ziel, in Verbindung mit der rechtlichen Sicherung von bebaubarer Fläche, eine geordnete, zeitgemäße Stadtentwicklung im Einklang mit Natur und Landschaft zu erreichen.

### 2.1.3 Naturräumliche Bedingungen

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 städtischen Lage und der bestehenden Bebauung ist die Topografie bereits anthropogen überprägt. Das geplante Urbane Gebiet liegt mit einer mittleren Höhenkote von ca. 357 m ü. NHN auf der Anhöhe der Innleite und weist eine maximale Höhendifferenz von ca. zwei Meter auf.
Südlich der Münchner Straße fällt das Gelände auf ca. 348 m ü. NHN stark ab. Negative Auswirkungen aufgrund der Geländesituation sind zusammenfassend nicht zu erwarten.

## 2.2 Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB

Die Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.
Die Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2), Vermeidung und Ausgleich (§ 1a Abs. 3), Erhaltungsziele (§ 1a Abs. 4), Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5)) werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

### 2.2.1 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

[2] https://www.bayernportal.de/dokumente/behoerde/57664513464, aufgerufen am 14.04.2026
[3] https://de.wikipedia.org/wiki/Simbach_am_Inn, aufgerufen am 19.03.2026

### 2.2.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Durch die Änderung eines Mischgebiets in Urbanes Gebiet kann eine flexible Ausgestaltung des Geltungsbereichs erfolgen, ohne sich an eine gleichgewichtige Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe halten zu müssen. Die Kombination von Wohnraum und wohnortnahen Arbeitsplätzen trägt zu einer stabilen Bevölkerungsentwicklung bei. Die Ausweisung eines Urbanen Gebiets wirkt sich somit positiv auf das Mittelzentrum Simbach am Inn aus.

### 2.2.3 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Dieser Belang behandelt die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.
Für die Stadt Simbach am Inn liegt eine Spielplatzsatzung vor. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans müssen entsprechende Flächen vorgehalten werden. Zusätzlich ist es empfehlenswert Freiflächen qualitativ hochwertig zu gestalten. Weiterführend können auf der vorliegenden Planungsebene keine verlässlichen Aussagen über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen getroffen werden. Es werden hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen erwartet.
Auch sind keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Mögliche nachteilige Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung betreffen ebenso die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Landschaftsbild sowie Kultur und Sachgüter. Die jeweiligen möglichen Auswirkungen sind in den entsprechenden Kapiteln im Umweltbericht beschrieben.

### 2.2.4 Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile

Die vorliegende Planung schafft die Grundlage städtebauliche Missstände zu beseitigen und bereits bestehende bebaute Flächen wiedernutzbar zu machen. Somit entspricht das Vorhaben auch diesem Belang.

### 2.2.5 Denkmalschutz

Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, wie z.B. erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, sind nicht betroffen. Es bestehen keine Sichtbeziehungen im Zusammenhang mit umgebenden Baudenkmälern.
Die Gestaltung des Ortsbildes ist im Detail auf Bebauungsplanebene in der Einzelfallbetrachtung zu behandeln.

### 2.2.6 Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Durch die vorliegende Planung werden keine Belange für Gottesdienste oder der Seelsorge tangiert.

### 2.2.7 Belange des Umweltschutzes

Durch die bereits bestehende Bebauung ist das Schutzgut Boden bereits vorbelastet (Versiegelung, Veränderung des Bodengefüges etc.). Durch die geplante Nutzung der Flächen als Urbanes Gebiet kann sich der Versiegelungsgrad auf der Fläche erhöhen. In neu überbauten Bereichen kommt es zum Verlust bzw. zur Einschränkung von Bodenfunktionen. Die Grundwasserneubildungsrate wird geschmälert. In entsiegelten Bereichen tritt eine Verbesserung zur vorherigen Situation ein. Insgesamt betrachtet erhöhen sich voraussichtlich die Auswirkungen auf das Schutzgut **Boden**.

Durch den Verlust der natürlichen Filterfunktion und der Schmälerung der Versickerungsrate sowie Erhöhung der Abflussrate in bebauten Bereichen werden auch die Auswirkungen auf das Schutzgut **Wasser** erhöht.

Das Schutzgut **Luft/ Klima** wird insbesondere durch die im Zuge des Abrisses notwendigen, bereits im Januar 2026 durchgeführten umfangreichen Rodungen beeinträchtigt. Grünstrukturen tragen zur Frischluftbildung bei. Eine erhöhte Befestigung der Fläche trägt zur anthropogenen Erwärmung der Flächen bei. Es sind daher Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Das Schutzgut **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** ist insbesondere durch den direkten Eingriff in den Geltungsbereich selbst betroffen. Der mittelalte bis alte Gehölzbestand stellt grundsätzlich schützenswerte Strukturen dar. Aufgrund des vorgesehenen Abrisses des Bestandsgebäudes können diese nur in geringem Maßstab erhalten werden. Daher wurde im Dezember 2024 sowie von Anfang April bis Anfang August 2025 eine faunistische Bestandserfassung der vorkommenden Tiergruppen durchgeführt. Dabei wurden verschieden Arten der Tiergruppen Fledermäuse und Brutvögel festgestellt. Durch die Rodung sowie den Abriss sind insbesondere das Große Mausohr, die Zwergfledermaus, Fransenfledermaus, der Große Abendsegler sowie die Rauhautfledermaus betroffen. Hinsichtlich vorkommender Vogelarten ist unter Berücksichtigung der Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit von keiner Beeinträchtigung auszugehen, da es sich entweder um stabile und ungefährdete Populationen oder um Nahrungsgäste oder Arten auf dem Durchzug handelt. Flächen mit Schutzgebietscharakter innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der näheren Umgebung sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt im städtischen Bereich. Die Tankstelle auf dem Grundstück Münchner Straße 50 bleibt in seiner Form und Bebauung unverändert. Das Grundstück Münchner Straße 48 ist ebenfalls bereits bebaut. Das Bestandsgebäude wird abgerissen und die Flächen einer anderen Nutzung zugeführt. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung ist das Landschaftsbild bereits überprägt und das Ortsbild wird durch Nutzungsänderung nicht nennenswert verändert. Die Gehölzrodung hat negative optische Auswirkungen auf das **Landschaftsbild**. Durch die Nutzungsänderung wird eine potentielle dichte Bebauung ermöglicht. Die Erschließung erfolgt über die südlich liegende Münchner Straße sowie die nördlich liegende Maria-Ward-Straße. Mithilfe von Gehölzpflanzungen auf Ebene des Bebauungsplans kann eine Minderung der Auswirkungen auf das Ortsbild erzielt werden.
Zur Bewertung möglicher Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch**, insbesondere hinsichtlich der Aspekte Lärm und Erholung, ist für die Aufstellung des Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. Dieses soll die bestehenden Lärmquellen in der Umgebung (angrenzende Tankstelle) sowie den Verkehrslärm, insbesondere der angrenzenden Münchner Straße, berücksichtigen. Abhängig vom Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung können Festsetzungen zum Schallschutz auf Bebauungsplanebene notwendig werden.

Das Grundstück der Münchner Straße 48 wurde bisher als private Fläche gewerblich als Verwaltungsgebäude genutzt und hatte bisher ausschließlich Erholungsfunktion für die Mitarbeiter. Zukünftig kann sich das durch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets ändern und die Freianlagen auch für Erholungszwecke der Anwohner genutzt werden.
Im Geltungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** ist von der Umwidmung des Flächennutzungsplanes somit nicht betroffen.
Der Umweltbericht behandelt die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

### 2.2.8 Sonstige Belange

Wirtschaft

Durch die Änderung von Mischgebiet zu Urbanem Gebiet wird ein baulicher Missstand beseitigt, bereits gewerblich bebaute Flächen wieder nutzbar gemacht und eine städtebaulich zeitgemäße Entwicklung des Innenstadtbereichs ermöglicht. Auf diese Weise können wohnortnahe Arbeitsplätze erhalten und ausgeweitet werden.

Land- und Forstwirtschaft

Der Geltungsbereich tangiert keine land- und forstwirtschaftlichen Belange.

Post- und Telekommunikationswesens

Die Ausweisung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das Post- und Telekommunikationswesen.

Versorgung

Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit werden auf Bebauungsplanebene tiefergehend behandelt. Auf Flächennutzungsplanebene sind keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Versorgung durch die Planung erkennbar. Die Versorgung des Gebiets gilt als gesichert.

Personen- und Güterverkehr

Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im innenstädtischen Bereich ist davon auszugehen, dass die Flächen gut erschlossen sind. Südlich entlang der Münchner Straße führt ein gemeinsamer Geh- und Radweg am Geltungsbereich entlang.
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.

Weiterhin liegt für die Stadt Simbach eine Stellplatzsatzung vor. Diese ist im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Auf Bebauungsplanebene sind Gestaltungsaspekte und die räumliche Integration der Erschließung zu berücksichtigen. Die Haupterschließung muss daher so angelegt sein, dass sie der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung folgen kann.
Bei den weiterführenden Planungen sollen auch zukünftige Entwicklungen wie z. B. der Ausbau von Ladeinfrastruktur bereits berücksichtigt werden.

Verteidigung und Zivilschutz

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Es liegt kein städtebauliches Konzept für die Stadt Simbach am Inn vor.

Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich selbst sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer, von denen eine Gefahr für Hochwasser ausgeht. Grundsätzlich liegen für das Gebiet keine Hochwassergefahren vor. Die möglichen Auswirkungen der zunehmenden Starkregenereignisse sind jedoch zu berücksichtigen.

Flüchtlinge und Unterbringung

Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung sind für die vorliegende Planung nicht relevant.

Ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von zu begrünenden Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung auf der Ebene des Bebauungsplans.

## 2.3 Zusammenfassung der Begründung

Zusammenfassend ist die Änderung des Geltungsbereichs von Mischgebiet zu Urbanem Gebiet in erster Linie als planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig und stellt eine zeitgemäße und sinnvolle Nachnutzung des Grundstücks Münchner Straße 48 dar. Die bestehende Tankstelle bleibt dabei unverändert erhalten.

Daher hält die Stadt Simbach am Inn unter Berücksichtigung der derzeit bekannten Aspekte und der in § 1 (6) BauGB genannten Belange, die Änderung des Flächennutzungsplans für die Wiedernutzbarmachung bereits versiegelter und bebauter Flächen für gewerbliche und wohnliche Siedlungszwecke für vertretbar und macht von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung die Voraussetzung für entsprechendes Baurecht zu schaffen.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- In der weiteren Planungsebene des Bebauungsplans sind die kommunalen Satzungen (Stellplatzsatzung und Spielplatzsatzung) zu berücksichtigen.
- Aufgrund der umfangreichen Rodungsmaßnahmen ist im Bebauungsplan ein Fokus auf Gehölzpflanzungen zu setzen.

# 3 UMWELTBERICHT

## 3.1 Einleitung – Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Stadtgebiet dar. Mit der vorliegenden 9. Flächennutzungsplanänderung setzt die Stadt einen zeitgemäßen Rahmen für die angestrebte räumliche Entwicklung und die Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Flächen. Mit diesem Rahmen kann aktuellen Herausforderungen wie dem demographischen Wandel, sozialer Ungleichheiten und klimatischen Veränderungen durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung begegnet werden. Die Ziele der 9. Flächennutzungsplanänderung können im Wesentlichen in folgenden Punkten zusammengefasst werden:

- Umwidmung von Mischgebiet in Urbanes Gebiet zur Wiedernutzbarmachung bereits versiegelter Flächen
- Vermeidung von zusätzlicher Flächeninanspruchnahme
- Standortaufwertungen
- Gewährleistung der sozialen Daseinsvorsorge
- zeitgemäßer Umgang mit umweltschutzrechtlichen Belangen
- Schaffung der Rechtsgrundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen

Die Inhalte des Flächennutzungsplanes bestehen im Wesentlichen aus der Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen sowie weiteren Flächennutzungen gemäß § 5 BauGB. Die Begründung des Flächennutzungsplanes hat keine rechtliche Bindungswirkung, sondern dient der Erläuterung, Begründung und ggf. Vertiefung des Flächennutzungsplanes.

➔ **siehe Darstellungen im Plan sowie Erläuterungen in der Begründung der 9. Flächennutzungsplanänderung (Beschreibung des Plangebietes, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens).**

## 3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

In der Begründung wurden unter *Kapitel 1.2 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)“*, S 1 ff, relevanten Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 und des Regionalplans der Planungsregion Landshut (13) ausgiebig beschrieben.
Darüber hinaus wurden die allgemein gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie das Bundes-Bodenschutzgesetz etc. berücksichtigt.

Im Folgenden wird die Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung nochmals zusammengefasst.

**<u>Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (Stand 01.06.2023)</u>**

Gemäß der **Strukturkarte** zählt die Stadt Simbach am Inn als Mittelzentrum zum „Allgemeinen ländlichen Raum“. Als allgemeiner ländlicher Raum werden die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen (LEP Bayern 2023).

Die Stadt Simbach befindet sich, direkt angrenzenden an den Inn, in der reizvollen Landschaft des unterbayerischen Hügellandes und Isar-Inn-Schotterplatten. Sie zählt zur Region Landshut. Es besteht aufgrund der unmittelbaren Lage an der Bundestraße B 12 sowie an der Bahnstrecke Simbach/Inn – Mühldorf – München eine sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Innerhalb dieser Region bestehen intensive Lebens- und Wirtschaftsbeziehungen, die gepflegt und weiterentwickelt werden sollen (LEP, Kap. 2.4 (Z)) – insbesondere mit dem in Österreich angrenzenden Mittelzentrum Braunau am Inn, dem 18 km süd-westlich liegenden Burghausen und dem 25 km nord-östlich liegenden Pocking.

In den Städten und Gemeinden soll in der Regel eine organische und nachhaltige **Siedlungsentwicklung** erfolgen (LEP, Kap. 3.1 (G)). Potenziale der Innenentwicklung sind vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind möglich, wenn die Potenzial erschöpft sind (LEP, Kap. 3.2 (Z)).

In Bezug auf den **Verkehr** soll allgemein eine leistungsfähige Infrastruktur erhalten und nachhaltig ergänzt werden (LEP, Kap.4.2 (G)).

**Natur und Landschaft** sind als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen zu erhalten und zu entwickeln (LEP, Kap. 7.1 (G)). Dazu sollen auf der Ebene der Regionalplanung landschaftspflegerische Vorbehaltsgebiete, freizuhaltende Landschaftsbereiche sowie regional bedeutsame Grünzüge und Grünstrukturen bestimmt werden (LEP, Kap. 7.1.1 ff (G+Z)), die auf der Ebene der Flächen- und Landschaftsplanung zu berücksichtigen sind. In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden (7.1.3 (G)). Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und weiterentwickelt werden (LEP, Kap. 7.1.5 f (G)).

Der Schutz des **Grund- und Oberflächenwassers** ist als essenzieller Bestandteil der Daseinsvorsorge sowie als wesentliche Funktion im Naturhaushalt von besonderer Bedeutung (LEP, Kap. 7.2 (G)). Bedeutende, durch Wasserschutzgebiete oder Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete geschützte Trinkwasservorkommen, sollen für die zukünftige Nutzung dauerhaft erhalten bleiben (LEP, Kap. 7.2.3 (G)).

➔ Die vorliegende Planung entspricht den Vorgaben der Landesplanung durch

- die Wiedernutzbarmachung bereits bebauter Fläche sowie einer bereits vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur im städtischen Bereich
- Vermeidung von zusätzlicher Flächeninanspruchnahme
- Sinnvolle Verbindung von Wohnen und Arbeit durch die Ausweisung zeitgemäßer und zukunftsfähiger Nutzungsformen
- nachhaltige Sicherung und Förderung des Arbeitsmarktes

**<u>Regionalplan Landshut (Planungsregion 13)</u>**

Innerhalb des Stadtgebiets liegen keine raumordnerischen Ziele für Natur und Landschaft. Südlich des Stadtgebiets, entlang des Inns verläuft der Regionale Grünzug Nr. 14 „Inntal mit Julbacher Hart“ sowie das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 30 „Inn und Innaue“. Nördlich des Stadtgebiets verläuft das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 29 „Schutzwürdige Lebensräume mit hohem Waldanteil im nördlichen Anschluss an die Innleite“.

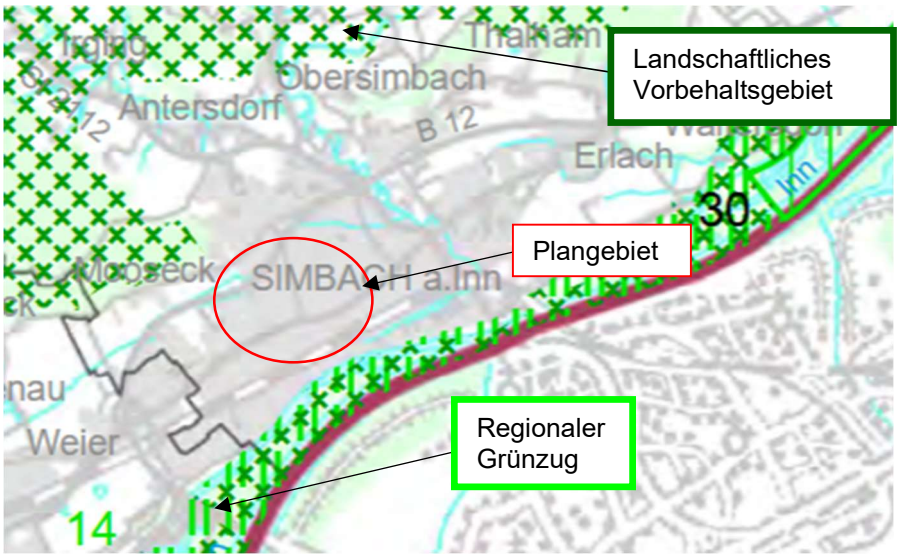



Abbildung 9: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 13 Landshut - Karte B1 Natur und Landschaft, Stand 01.06.2006

Es sind jedoch die allgemeinen Darlegungen zu berücksichtigen. So soll die Region zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden:

- gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen,
- eigenständiger, gesunder Lebensraum,
- Erhaltung von Arbeitsplätzen, vor allem auch im öffentlichen Bereich,
- Sicherung der naturräumlichen Vielfalt und landschaftlichen Attraktivität sowie die Bewahrung des reichen Kulturerbes,
- für die wirtschaftliche Entwicklung notwendige Mobilität und Kommunikation sind umweltschonend und effizient zu gewährleisten,
- Anstreben einer räumlich ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung,
- Aktive Begleitung des Wandels in Wirtschaft und Gesellschaft:
  - die Förderung der Innovationskraft und Kreativität,
  - der Ausbau standortspezifischer Stärken,
  - die ausgewogene Verteilung von Nutzen und Lasten und
  - streben nach gegenseitiger Funktionsergänzung entsprechend den räumlichen Eigenarten und Fähigkeiten.

Es ist die dauerhafte Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen anzustreben, die eine wesentliche Voraussetzung für Wohnen, Arbeiten, Sich-Bilden und Sich-Erholen in der Region sind.
Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist zu beachten und zu erhalten, um die natürlichen Lebensgrundlagen auch für kommende Generationen zu sichern, sowie die Stabilität und damit biologische Leistungsfähigkeit der Landschaft sowie das Landschaftsbild zu schützen (B I Natur und Landschaft).
Da der Regionalplan am Prinzip der Nachhaltigkeit orientiert ist, bezieht der Plan alle raumrelevanten Belange gleichwertig ein. Umwelterwägungen sind daher unverzichtbarer Bestandteil raumordnerischer Abwägungen. Für die Festlegungen zum Sozial- und Gesundheitswesen sowie zu Bildung und Kultur gilt dies ebenso. Zwar werden diese nicht aus

Gründen des Umweltschutzes ausgewiesen, dienen aber mittelbar auch der Vermeidung negativer Umweltauswirkungen (B III Soziales, Gesundheit, Bildung und Kultur).
Zur Sicherung einer wirtschaftlichen, sicheren, klima- und umweltfreundlichen Energieversorgung soll in der Region eine nach Energieträgern diversifizierte Energieversorgung angestrebt und auf einen sparsamen und rationellen Umgang mit Energie hingewirkt werden. Die in der Region vorhandenen Potenziale erneuerbarer Energieträger sollen vermehrt erschlossen werden, soweit dies mit anderen fachlichen Belangen vereinbar ist (B VI Energie).
Bezüglich Wasserversorgung ist anzustreben, dass insbesondere Industrie, Gewerbe und Landwirtschaft ihren Bedarf – soweit keine Trinkwasserqualität notwendig ist – aus abflussstarken oberirdischen Gewässern, Regenwasser, durch die betriebliche Mehrfachverwendung des Wassers oder im Ausnahmefall auch aus oberflächennahem Grundwasser decken. Ebenso kann zur Bewässerung öffentlicher Flächen oder für die Gartenbewässerung und der Toilettenspülung in Privathaushalten Regenwasser verwendet werden (B VIII Wasserwirtschaft).
Im Interesse des Hochwasserschutzes ist darauf hinzuwirken, die flussbegleitenden Auen, die der Hochwasserrückhaltung, der Grundwasserneubildung, dem Naturhaushalt und dem Klimaschutz dienen, zu erhalten oder soweit möglich, neu zu schaffen (B VIII Wasserwirtschaft).
Darüber hinaus soll auf eine weitgehend getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die Versickerung von Niederschlagswasser hingewirkt werden (B VIII Wasserwirtschaft).

➔ Auch den Zielen des Regionalplans steht die Planung nicht entgegen, da

- städtebauliche Mängel beseitigt werden
- bereits bebaute Flächen wieder nutzbar gemacht werden und somit eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden wird
- Arbeitsplätze wohnortnah erhalten werden

**Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz**

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen.

➔ Die Änderung des Mischgebiets in Urbanes Gebiet entspricht somit sowohl den genannten Zielen des Baugesetzbuchs als auch der Naturschutzgesetzgebung. Darüber hinaus werden mit Aufstellung des Bebauungsplans Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt, die den Eingriff im Einklang mit Natur und Landschaft regeln.

## 3.3 Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung

Für die 9. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung der Stadt Simbach am 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.

## 3.4 Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung

Die Inhalte der Umweltprüfung orientieren sich an den Vorgaben des § 2 Abs. 4 bzw. der Anlage 1 des BauGBs. Zugleich wird die Berücksichtigung aller in § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 sowie 1a BauGB genannten Umweltbelange zusammenhängend dokumentiert.
Es werden die erheblichen Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Ziel der Umweltprüfung ist es, planungsrelevante Gesichtspunkte zu erarbeiten und für die Planung zur Verfügung zu stellen sowie umweltrelevante Abwägungsgesichtspunkte aufzubereiten.

Der Umweltbericht wird nach § 2a BauGB Teil der Begründung des Bauleitplans.

## 3.5 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung beschrieben und bewertet. Die Prüfung der Umweltauswirkungen bezieht sich auf die Ausweisung des Planes. Eine detaillierte Prüfung von Umweltauswirkungen kann auf dieser Planebenen nicht erfolgen, da noch keine detaillierten Festsetzungen oder Planungen vorliegen. Diese werden erst auf Bebauungsplanebene erarbeitet.

Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Umweltprüfung ist die Identifizierung von Umweltaspekten, die im Zuge der weiteren Planungen eine vertiefte Betrachtung erfordern.

### 3.5.1 Schutzgut Boden, Geologie und Altlasten

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Laut Übersichtsbodenkarte 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.
Die natürliche Ertragsfähigkeit wird laut *BayernAtlas* mit Werten zwischen 61-75 als hoch eingestuft. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist dies jedoch überwiegend nicht mehr gegeben.
Im Plangebiet können vorhandene Kampfmittel nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Bereich der Altlasten sind keine Verdachtsflächen verzeichnet. Es sind keine weiteren Vorbelastungen des Bodens bekannt.
Aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung ist das Plangebiet bereits anthropogen überprägt.

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Durch die Planung werden bereits bebaute Flächen entsiegelt, zum Teil wieder nutzbar gemacht und zum Teil erneut überbaut.
In versiegelten Bereichen gehen die Bodenfunktionen bzw. der Boden selbst vollständig verloren. In unversiegelten Bereichen kann durch die Anlage von Grünflächen eine Regeneration des Bodens stattfinden. Da jedoch auf Flächennutzungsplanebene davon ausgegangen wird, dass das Urbane Gebiet auf Bebauungsplanebene die Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung ausschöpfen wird, werden die Auswirkungen als **gering** eingestuft.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Grundsätzlich stellt die Wahl des Geltungsbereichs bereits eine Maßnahme zum Bodenschutz dar. Es werden bereits versiegelte Flächen wieder nutzbar gemacht. Vermeidungsmaßnahmen, die auf Bebauungsplanebene getroffen werden können, können die erheblichen negativen Wirkungen auf das Schutzgut zusätzlich mindern.

### 3.5.2 Schutzgut Fläche

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt. Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen.

Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärfte Festlegung wurde vom Bundeskabinett im Januar 2017 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016" festgelegt (BMU 2020). In der Stadt Simbach am Inn leben 10.293 (Stand 09/2025)[4] Menschen. Es ergibt sich daher für den gesamten Markt, bei Betrachtung des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (35,9 cm²/Tag/Einwohner), eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 36,95 m²/Tag bzw. 1,35 ha/Jahr und 26,97 ha in 20 Jahren.

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)

Durch die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung des Mischgebiets in ein Urbanes Gebiet kommt es zu keiner neuen Flächeninanspruchnahme. Es handelt sich in erster Linie um eine planungsrechtlich notwendige Anpassung, um die bereits bebaute Fläche einem neuen Nutzungszweck zuführen zu können.

Die damit einhergehenden Umweltauswirkungen sind als **gering** einzustufen.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Bereits die Wahl des Geltungsbereichs im innenstädtischen Gebiet entspricht dem Gebot des Flächensparen und der Vermeidung von neuer Flächeninanspruchnahme.

### 3.5.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Innerhalb des Plangebiets sowie in der näheren Umgebung sind keine Bau-, Boden-, landschaftsprägenden Denkmäler oder Ensembles bekannt.
Nordwestlich sowie östlich des Planungsgebietes sind die nächstgelegenen Baudenkmäler D-2-77-128-20 und D-2-77-145-21 zu finden.

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird durch die Planung nicht berührt.
Die Umweltauswirkungen sind als **gering** einzustufen.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Es sind keine Schutzmaßnahmen notwendig. Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

### 3.5.4 Schutzgut Landschaft

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

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

Natur und Landschaft sind visuell und sinnlich erfahrbar, ästhetisch prägend und wichtige Identifikationsmerkmale. Diesbezügliche Störungen können als unangenehm empfunden werden.

Landschaftlich gesehen, liegt die Stadt Simbach im Naturraum des unterbayerischen Hügellandes und der Isar-Inn Schotterplatten (Ssymank – Naturraum Haupteinheit D65), genau betrachtet, eingebettet im „Unteren Inntal“ (Arten- und Biotopschutzproramm Rottal-Inn – Naturraum-Untereinheit 054).
Diesem wird eine überwiegend sehr geringe Eigenart (Wertstufe 1 von 5) zugeschrieben.

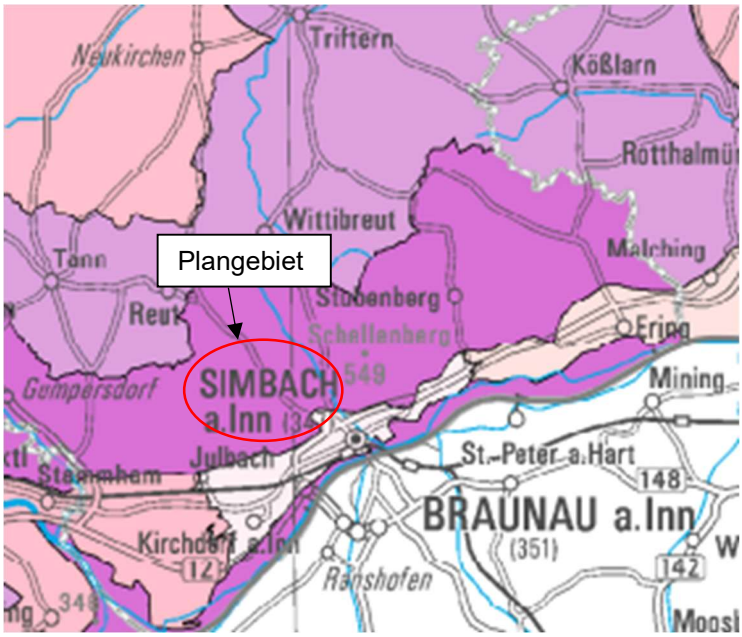



Abbildung 10: Auszug aus dem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Schutzgut Landschaftsbild, charakteristische landschaftliche Eigenart: 1 – überwiegend sehr gering, Stand 05.06.2013

Die potenziell natürliche Vegetation wäre ein Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald.
Tatsächlich kann das Erscheinungsbild innerhalb und direkt angrenzend des Planungsgebiets wie folgt beschrieben werden: Man befindet sich mit dem Geltungsbereich im städtischen Bereich. Die Flächen sind derzeit durch eine Tankstelle sowie ein Verwaltungsgebäude mit Garagen bebaut. Das seit mehreren Jahren leerstehende Verwaltungsgebäude stellt einen städtebaulichen Mangel dar. Durch den Baumbestand wurde dieses Grundstück aufgewertet. Als Vorbereitung der Abbrucharbeiten der Gebäude wurde der Baumbestand in großen Teilen entfernt. Ein artenschutzrechtlich relevanter Baum (Buche) wird erhalten. Die Tankstelle bleibt in ihrer Form weiterhin bestehen. Der Geltungsbereich wird durch zwei städtische Straßen (Maria-Ward-Straße und Münchner Straße) und einen öffentlichen Gehweg begrenzt. Im erweiterten Umgriff sind städtische Strukturen, insbesondere Wohngebiete, vorhanden.

Es gibt keine Landschaftsschutzgebiete im Geltungsbereich oder in nächster Nähe. Südlich des Stadtgebiets, entlang des Inns verläuft der Regionale Grünzug Nr. 14 „Inntal mit Julbacher Hart“ sowie das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 30 „Inn und Innaue“. Nördlich des Stadtgebiets verläuft das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 29 „Schutzwürdige Lebensräume mit hohem Waldanteil im nördlichen Anschluss an die Innleite“.

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans führt voraussichtlich zu **geringen Umweltauswirkungen**, da der Geltungsbereich bereits bebaut ist und somit das Landschaftsbild

bereits von Bebauung geprägt, sodass durch eine veränderte Bebauung keine signifikante Verschlechterung der visuellen Qualität zu erwarten ist.

Besondere Bedeutung kommt der Eingrünung des Gebiets zu, da die Fläche bisher eine umfangreiche Eingrünung aufgewiesen hat.

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die bestehenden Straßen.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Eine konkrete Ausgestaltung der Grünordnung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Dabei werden standortgerechte, möglichst heimische Pflanzenarten berücksichtigt. Wo eine Baumbepflanzung nicht möglich ist, werden alternative Begrünungsformen wie extensiv begrünte Flächen, Blühwiesen oder niedrig wachsende Bepflanzung eingesetzt.

### 3.5.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

*„Der Klimawandel äußerte sich in Bayern in der Vergangenheit durch einen allgemeinen Temperaturanstieg, eine Umverteilung der innerjährlichen Niederschläge, eine Tendenz zur Zunahme von Starkniederschlägen und zur Abnahme der Schneebedeckung sowie durch eine Verschiebung der phänologischen Phasen. […] Starkregenereignisse haben […] seit 1951 bereits messbar an Intensität und Häufigkeit zugenommen. Es wird erwartet, dass sich diese Entwicklung weiterhin forstsetzt – mit Folgen für die Gefährdungslage Bayerns gegenüber Hochwasser und Sturzfluten. Vor allem im Sommerhalbjahr sind häufigere und länger anhaltendere Trockenphasen zu erwarten, mit regional geringeren Abflüssen und niedrigeren Wasserständen in den bayerischen Fließgewässern“.*[5]

*„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.“*[6]

*„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.“*[7]

Kleinklima

[5] (Umweltbundesamt 2019)
[6] Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Rottal-Inn, Stand 09/2008
[7] climate-data.org, aufgerufen am 28.01.2026

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




Abbildung 11: Auszug aus der Klimaanalysekarte (Bestandssituation), Stand 10.2021

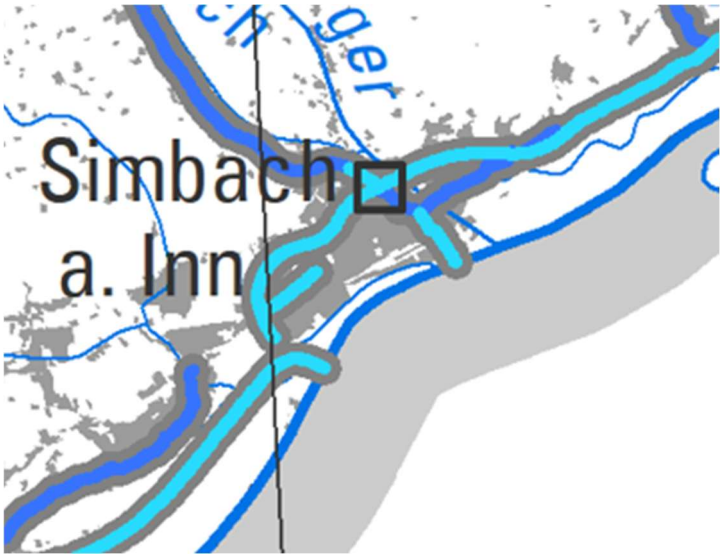



Abbildung 12: Auszug aus der Karte der Luftschadstoff-Emissionen (Bestandssituation)

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 (Inn) statt. Die umliegenden Freiflächen haben regional bedeutsame kaltlufthaushaltliche Funktionen (hellblau).

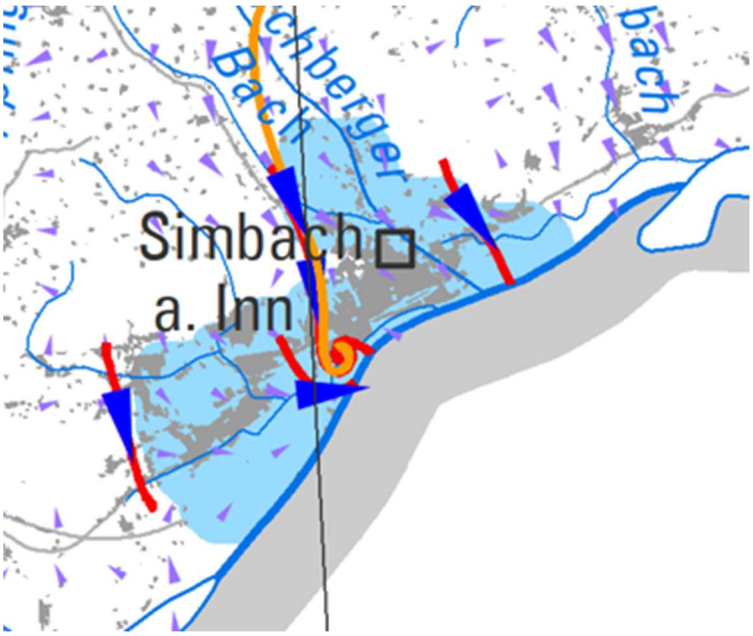



Abbildung 13: Auszug aus der Karte der Regionalwindsysteme

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 14: Auszug aus der Planungshinweiskarte

<u>Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)</u>

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden keine signifikanten Veränderungen hervorgerufen. Somit werden die Auswirkungen als **gering** eingestuft.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Eine konkrete Ausplanung der Grünordnung erfolgt auf Bebauungsplanebene. Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, sind Gehölze zu pflanzen.

### 3.5.6 Schutzgut Menschen, Gesundheit und Erholung

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Der Auszug aus dem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung stellt eine geringe Erholungswirkung für den Stadtbereich Simbach am Inn dar.

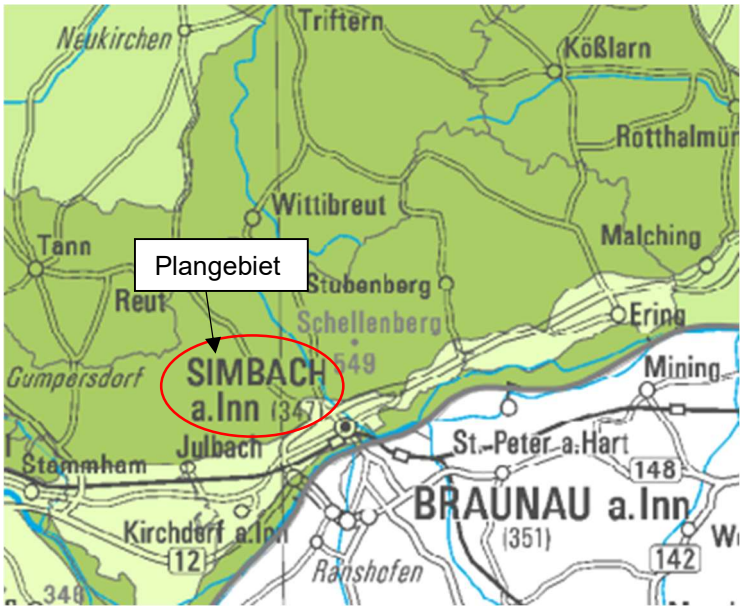



Abbildung 15: Auszug aus dem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Landschaftserleben – Erholung, Erholungswirksamkeit: geringe Erholungswirksamkeit, Stand 05.06.2013

Landschaftlich gesehen, befindet man sich mit dem Planungsgebiet im städtischen Bereich. Die Fläche ist bereits durch eine Tankstelle und ein Verwaltungsgebäude mit Garagen bebaut. Das seit mehreren Jahren leerstehende Verwaltungsgebäude stellt einen städtebaulichen Mangel dar Durch den Baumbestand wurde der Geltungsbereich aufgewertet. Dieser ist auch für den Menschen als hochwertige Struktur zu sehen. Im Zuge der Abbrucharbeiten des Gebäudes wurde der Baumbestand in großen Teilen entfernt. Ein artenschutzrechtlich relevanter Baum wird erhalten.

Die Grundstücke befinden sich nach wie vor der Änderung des Flächennutzungsplans in Privatbesitz und stellen somit keine Fläche für öffentliche Erholungszwecke oder dergleichen dar. Entsprechende regionale Erholungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit sind in der näheren Umgebung möglich.
Immissionen auf den Geltungsbereich sind insbesondere durch den Verkehr auf den anliegenden Straßen gegeben.

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Mit der planungsrechtlichen Anpassung des Flächennutzungsplans von Mischgebiet zu Urbanem Gebiet ändert sich die Beeinträchtigung des Ausgangszustands nicht erheblich. Die Umweltauswirkungen werden als **gering** eingestuft.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Durch die Festlegung von zu begrünenden Flächen sowie die Pflanzung von Gehölzen kann ein Beitrag zur Wiederherstellung der Grünordnung geschaffen werden. Dies hat vor allem positive Auswirkungen durch die visuelle Wirkung auf das Schutzgut Mensch und kann zur Gesundheit und Erholung der dort arbeitenden und lebenden Bevölkerung aufgrund der Aufenthaltsqualitätssteigerung beitragen.
Einen zusätzlichen Effekt hat die verbindliche Herstellung eines Spielplatzes aufgrund der Spielplatzsatzung der Stadt Simbach am Inn.

### 3.5.7 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung (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.

Jedoch umfasst der Geltungsbereich leerstehende Gebäude sowie umfangreiche Baumbestände, die Lebensraum für verschiedene Tierarten darstellen.

Im Rahmen der geplanten Bauleitplanung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans „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 festgehalten.

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Im Zuge der Wiedernutzbarmachung wird das bestehende Gebäude abgerissen sowie ein Großteil des Baumbestands gerodet. Ein artenschutzrechtlich wertvoller Bestandsbaum wird erhalten.

Bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Artenschutzmaßnahmen, sind keine gravierenden Auswirkungen auf die Tierwelt, insbesondere zum Artenspektrum der kartierten Fledermäuse und Brutvögel, zu erwarten.

Die geplante Ausweisung des Urbanen Gebiets ist somit unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben vereinbar. Die Eingriffsintensität wird durch Maßnahmen auf Bebauungsplanebene vermieden.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden als **gering** eingestuft.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Zusätzlich zu den allgemein gültigen Naturschutzgesetzen wurden im Rahmen der saP bereits notwendige Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation definiert. Diese werden auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt. Dies hat vor allem positive Auswirkungen für die beiden Tierartengruppen Fledermäuse und Brutvögel. Zusätzlich werden Maßnahmen zur Grünordnung festgehalten, um eine Aufwertung der Flächen zu erzielen.

### 3.5.8 Schutzgut Wasser

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

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.
Das Schutzgut Wasser wird nach Niederschlags-, Oberflächen- und Grundwasser getrennt bewertet.

*Allgemeines*

Es sind keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden.
Das Trinkwasserschutzgebiet Simbach-Erlacher Au Nr. 2210774400104 liegt in ca. 2 km Luftlinie östlich des Stadtgebiets.
Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb ausgewiesener Hochwassergefahrenflächen.

*Niederschlagswasser*

Grundsätzlich weisen die Flächen ein überwiegend sehr hohes, in Teilbereichen nur hohes bis mittleres Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlagsereignissen auf. Eine Versickerung von Niederschlagswasser setzt ausreichend unversiegelte Flächen sowie eine ausreichende Sicker- und Aufnahmefähigkeit des Bodens voraus. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung wird daher ein Großteil des Regenwassers in den städtischen Kanal abgeleitet.

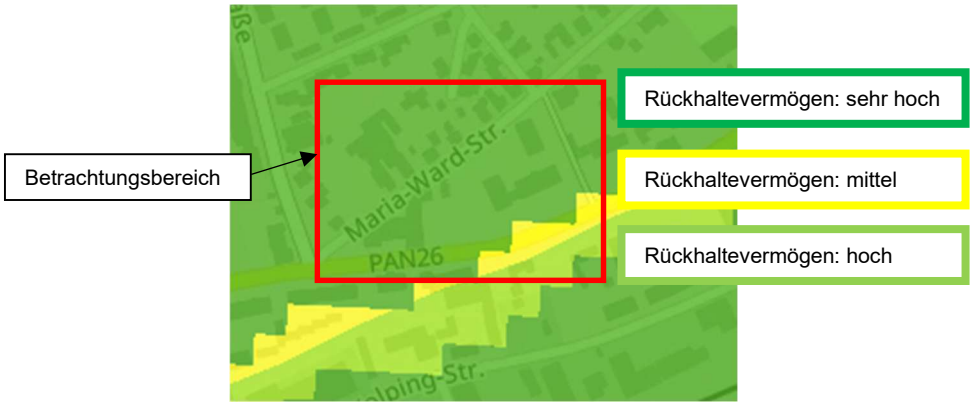



Abbildung 16: Bayernatlas, Stand 15.04.2026, mit Darstellung des Wasserrückhaltevermögens bei Niederschlagsereignissen; Betrachtungsbereich schematisch ergänzt

*Oberflächenwasser*

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein trockengefallenes Wasserbecken. Weiterhin befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Südlich des Stadtgebiets verläuft der Inn.

*Grundwasser*

Der Grundwasserkörper des gesamten Geltungsbereichs ist der 1_G156 Quartär – Bad Füssing.
Das Tiefengrundwasser besteht aus Thermalwasser (Code: DEGK1110).
Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers ist gut. Der chemische Zustand ist insgesamt ebenfalls gut.
Das Plangebiet befindet sich außerhalb ausgewiesener wassersensibler Flächen.
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)

Mit der Änderung des Mischgebiets in Urbanes Gebiet werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen. Aufgrund der geringfügigen Nutzungsänderung werden lediglich geringe Auswirkungen erwartet. Anfallendes Niederschlagswasser wird weiterhin nur geringfügig auf den Flächen versickert. Ein Großteil muss gedrosselt über den städtischen Kanal abgeführt werden Somit werden **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erwartet.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Zur Sicherstellung eines nachhaltigen Umgangs mit Niederschlagswasser und zur Minimierung negativer Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Zu begrünende Flächen fördern die natürliche Versickerung und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Erhöhung der Bodenwasserspeicherfähigkeit bei. Sie wirken sich positiv auf das Schutzgut Wasser aus und unterstützen die ökologische Funktion des Bodens.
- Im Rahmen der Bebauungsplanung können gezielte Festsetzungen zur Bodenoffenhaltung und zur Förderung der Niederschlagsversickerung getroffen werden, z. B. durch die Begrenzung versiegelter Flächen oder die Integration von Mulden-Rigolen-Systemen.

### 3.5.9 Sonstige Umweltbelange

**Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete**

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Das Gebiet ist nicht Teil eines Natura 2000-Gebietes.
Das FFH-Gebiet „Salzach und Unterer Inn“ (ID 7744-371.03), als nächstgelegenes Gebiet des Netz Natura-2000, befindet sich in südlicher Richtung ca. 400 m vom Geltungsbereich entfernt.

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

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

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Es sind keine Auswirkungen bekannt, die notwendige Maßnahmen auslösen würden.

**Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

- *Starkregenereignisse (Sturzfluten, Überschwemmungen, Hangrutsche):*

  Das Gebiet liegt grundsätzlich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Jedoch sind die in Intensität und Häufigkeit zunehmenden Starkregenereignisse in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

- *Gefahrguttransporte:*

  Informationen über Gefahrguttransporte liegen nicht vor.

- *Störfallbetriebe:*

  Die Ansiedlung eines Störfallbetriebs innerhalb des Geltungsbereichs ist aufgrund der Nutzungsart bereits ausgeschlossen. Über etwaige Störfallbetriebe im näheren Umfeld des Planungsgebiets ist derzeit nichts bekannt.

- *Sonstige:*

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

Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

- *Ausgehendes Risiko durch das Gebiet auf die Umgebung:*

  Vom geplanten Urbanen Gebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

- *Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst:*

  Die Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen ist **gering**.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Es sind keine Auswirkungen bekannt, die notwendige Maßnahmen auslösen würden. Schutzgutbezogene Maßnahmen sind bereits umfassend geplant.

### 3.5.10 Summenwirkung

Der Geltungsbereich ist bereits bebaut und anthropogen beeinflusst, jedoch haben sich umfangreiche Gehölzstrukturen entwickelt. Diese müssen aufgrund der Abrissarbeiten in großen Teilen entfernt werden. Daher sollen im Rahmen der weiterführenden Planungen wieder Gehölze gepflanzt werden. Auf Bebauungsplanebene sind Maßnahmen zur Begrünung des Geltungsbereichs festzusetzen. Es wird daher nicht von einer Summierung negativer Wirkungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ausgegangen.

### 3.5.11 Wechselwirkung Schutzgüter Fläche – Boden – Wasser

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Fläche, Boden und Wasser, da der anlagenbedingte Versiegelungsgrad die Grundwasserneubildungsrate des Bodens sowie die Abflussrate im Gebiet beeinflusst, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Versiegelung wirkt sich durch den Verlust von Fläche und Boden gleichermaßen auf diese Schutzgüter aus. So werden die natürlichen Funktionen der darunter liegenden Bodenschichten beeinflusst und Niederschlagswasser kann zudem nicht mehr ungehindert versickern. Ansonsten sind keine weiteren negativen Auswirkungen durch Summieren der Wirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

### 3.5.12 Wechselwirkung Schutzgüter Mensch – Landschaft – Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auch die Schutzgüter Mensch, Landschaft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt stehen in einem engen Wirkungsgefüge zueinander. So wirkt sich eine naturnahe und vielgestaltige Grünanlage nicht nur positiv auf die Erholungseignung für den Menschen aus, sondern stellt auch einen strukturreichen Lebensraum dar, der einer Vielzahl an Tier- und Pflanzenarten geeigneten Lebensraum bieten kann. Im Umkehrschluss sinkt die landschaftliche Attraktivität mit abnehmender Strukturvielfalt i. d. R auch für den Menschen. In ausgeräumten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten finden nur noch wenige Tier- und Pflanzenarten einen geeigneten Lebensraum vor.

## 3.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung des Planes (Null-Fall) führt nicht zu wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand. Das Grundstück wird weiterhin nicht genutzt und die Gebäude bleiben leerstehend. Das Plangebiet wächst zunehmen ein.

## 3.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zu Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

### 3.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Hinsichtlich der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zum Schutzgut **Fläche und Boden** stellt bereits die Wahl des Geltungsbereichs eine Vermeidungsmaßnahme dar. Weiterhin gilt es, vor allem nur zwingend benötigte Fläche in Anspruch zu nehmen sowie durch die neue Bebauung eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens zu verursachen und die Versiegelung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Dies beeinflusst ebenso das Schutzgut **Wasser**, da durch eine geringe Versiegelung ein positiver Einfluss auf die Grundwasserneubildung sowie Versickerung ausgeübt wird.

Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern beeinflusst sowohl das Schutzgut **Luft und Klima** (Frischluftgewinnung) **als auch** die Schutzgüter **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** (Ersatz für verloren gegangene Quartiere) sowie **das Landschaftsbild** im positiven Sinne.

Aufgrund der städtischen Lage sowie der bereits bestehenden Bebauung werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut **Landschaftsbild erwartet.**

Zum sachgerechten Umgang mit dem Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** bezüglich Denkmäler allgemein werden auf Bebauungsplanebene Hinweise getroffen. Die Erholungsfunktion für das Schutzgut **Mensch** wird nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Auch hinsichtlich der Schutzguts **Wasser** werden unter Berücksichtigung des Ausgangszustands keine Auswirkungen erwartet. Zu begrünende Flächen fördern die natürliche Versickerung, verbessern das Mikroklima und erhöhen die Bodenwasserspeicherfähigkeit. Im Rahmen der Bebauungsplanung können gezielte Festsetzungen zur Bodenoffenhaltung und zur Förderung der Niederschlagsversickerung getroffen werden.

### 3.7.2 Maßnahmen zum Ausgleich

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.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes lässt sich lediglich ein fiktiver Kompensationsbedarf ermitteln, der hier noch nicht verbindlich errechnet werden kann. Da der Umfang der Kompensationsmaßnahmen maßgeblich von der der geplanten Bebauung sowie den Vermeidungsmaßnahmen abhängig ist, kann die eigentliche Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erst auf Bebauungsplanebene stattfinden. Es wird daher ein Ausgleichsbedarf angegeben, der die maximal mögliche Ausschöpfung der baulichen Möglichkeiten widerspiegelt und beläuft sich geschätzt auf ca. 23.610 WP.

## 3.8 Alternativenprüfung

Eine allgemeine Pflicht zur Alternativenprüfung wird im BauGB nicht ausdrücklich normiert. Zu beachten ist jedoch, dass im Umweltbericht nach Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB die „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (…) zu berücksichtigen“ sind. Anzugeben sind hierbei ferner die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl. Eine weitergehende Anforderung ergibt sich im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3. Hierbei sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen und entsprechend abzuwägen. Beeinträchtigungen sind nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Entsprechen den Vorgaben des BauGB sind in erster Linie bereits versiegelte Flächen wiedernutzbar zu machen. Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Ausweisung entsprochen. Auf diese Weise kann die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für die Ausweisung von Wohngebieten vermieden werden.
Allgemein wird seitens der Stadt darauf geachtet, dass die Ausweisung von Bauland zeitgemäß und in städtebaulichem Einklang erfolgt.

## 3.9 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal-argumentativ auf Grundlage verfügbarer Fachinformationen und Kartierungen. Es wurden keine eigenen flächendeckenden Erhebungen durchgeführt; stattdessen stützt sich die Bewertung auf folgende Datenquellen:

- Flachland-Biotopkartierung,
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rottal-Inn,
- Regionalplan sowie der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und seinen gültigen Deckblättern,
- Fachkarten aus dem BayernAtlas und UmweltAtlas,
- Weiterführende Fachliteratur (siehe Literaturverzeichnis).

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021) herangezogen. Eine detaillierte Ausführung erfolgt auf Bebauungsplanebene.

Im Ergebnis sind demnach auf Flächennutzungsplanebene keine Auswirkungen durch die Planung auf die jegliche Schutzgüter zu erwarten.

## 3.10 Monitoring

Da diese geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Konkrete Maßnahmen zur Überwachung sind auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen und entsprechend zu beschreiben.

## 3.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die Stadt Simbach am Inn die Voraussetzungen für die wieder Nutzung des Grundstücks Münchner Straße 48. Das rund 1,1 Hektar große Plangebiet, mit den Flurstücken 99 sowie 100/1, liegt in der Gemarkung Simbach am Inn und wird umgeben von Bebauung. Ziel ist die Wiedernutzbarmachung bereits versiegelter Flächen.
Die öffentliche Tankstelle auf dem Grundstück Münchner Straße 50 bleibt unverändert erhalten. Das Grundstück Münchner Straße 48 dienten vormals als Verwaltungssitz mit Büronutzung und stehen seit längerem leer und stellt somit einen städtebaulichen Mangel dar. Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzgebiete im Geltungsbereich selbst. Aufgrund der städtischen Lage sind auch im näheren Umkreis keinen mit gesetzlichem Schutz versehenen Flächen vorhanden.

Die Umweltprüfung zeigt, dass die Auswirkungen auf Natur und Landschaft insgesamt als **gering** einzustufen sind. Durch gezielte Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich können negative Effekte deutlich reduziert werden. Dazu zählen:

- Ersatzmaßnahmen für den Verlust potentieller Fledermausquartiere

Die Auswirkungen auf andere Schutzgüter wie Luft, Klima, Menschen, Gesundheit und Erholung wurden ebenfalls berücksichtigt. Konkrete Maßnahmen werden jedoch erst auf Ebene des Bebauungsplans definiert.

Anfallendes Regenwasser ist über den städtischen Kanal abzuleiten.

Insgesamt zeigt die Planung, dass durch eine zeitgemäße und umweltbewusste Gestaltung auf Flächennutzungs- und Bebauungsplanebene eine nachhaltige Entwicklung des Stadtgebiets, im Einklang mit den Belangen von Natur, Landschaft und Mensch, möglich ist.

Die nachstehende Tabelle liefert eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung

| **Umweltbelange Bestand** | **Wirkungs-prognose** | **Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation, auf Bebauungsplanebene zu berücksichtigen** |
|---|---|---|
| **Boden** | gering | Bereits die Bodenschutzgesetze bilden einen grundsätzlichen Regelungsrahmen zum Umgang mit Erdaushub. |
| **Fläche** | gering | Bereits die Wahl des Geltungsbereichs mit einer wieder nutzbar zu machenden Fläche dient der Vermeidung der Flächeninanspruchnahme neuer Flächen. |
| **Kultur- und Sachgüter** | gering | Es sind keine Schutzmaßnahmen notwendig. Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. |
| **Landschaft** | gering | Aufgrund der städtischen Lage sowie der bereits bestehenden Bebauung ist der Geltungsbereich überprägt. Eine konkrete Ausplanung der ortsbildwirksamen Grünordnung erfolgt auf Bebauungsplanebene. |
| **Luft und Klima** | gering | Es werden auf Ebene des Bebauungsplans zu begrünende Flächen geschaffen. Dieser werden mit Gehölzen und weiteren Grünstrukturen bepflanzt, um keine Verschlechterung der Frischluftentstehung zu verursachen und einer anthropogen bedingten Überhitzung des Plangebietes entgegenzusteuern. Eine konkrete Ausplanung der Grünordnung und klimarelevanten Planung erfolgt auf Bebauungsplanebene. |
| **Menschen, Gesundheit und Erholung** | gering | Eine konkrete Ausplanung der ortsbildwirksamen Grünordnung erfolgt auf Bebauungsplanebene. Hinsichtlich der voraussichtlichen Lärmimmissionen ist für die Aufstellung des Bebauungsplans ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen. |
| **Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** | gering | Für den potentiellen Verlust von Fledermausquartieren werden Ersatzmaßnahmen getroffen.<br>Eine konkrete Ausplanung der Grünordnung erfolgt auf Bebauungsplanebene. Dies hat positive Auswirkungen |

| | | |
|---|---|---|
| | | durch die Schaffung von neue Lebensraumstrukturen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. |
| **Wasser** | gering | Niederschlagswasser ist in den städtischen Kanal abzuleiten. |
| **Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete** | keine | Es sind keine Auswirkungen bekannt, die notwendige Maßnahmen auslösen würden. |
| **Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen** | gering | Es sind keine Auswirkungen bekannt, die notwendige Maßnahmen auslösen würden. |

# 4 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

**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 April 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

**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

**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.