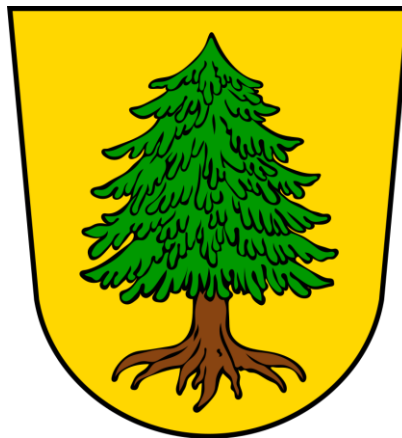


**23. DECKBLATTÄNDERUNG**  
**DES**  
**FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**  
**MIT**  
**INTEGRIERTEM**  
**LANDSCHAFTSPLAN**

**der Stadt Viechtach**



**ENTWURF in der Fassung vom 12.03.2026**

**Stadt Viechtach**  
**Landkreis Regen**  
**Regierungsbezirk Niederbayern**

---

## ÜBERSICHT ZUR I. VORBEREITENDEN BAULEITPLANUNG

**A. 23. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans mit  
integriertem Landschaftsplan (M 1:5.000)**

**B. Begründung mit Umweltbericht**

Entwurfsverfasser:

**brunner architekten**  
INGENIEURE GMBH 



# **B E G R Ü N D U N G**

mit

## **U M W E L T B E R I C H T**

z u m

### **DECKBLATT NR. 23**

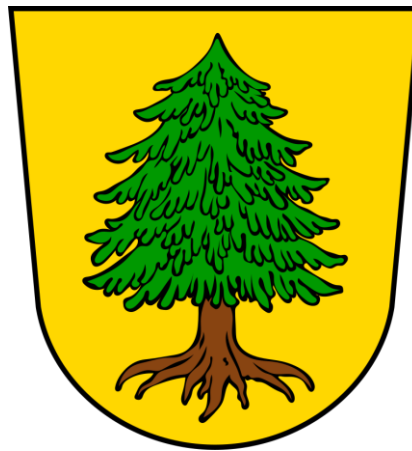
de s

## **F L Ä C H E N N U T Z U N G S P L A N S**

mit

### **I N T E G R I E R T E M L A N D S C H A F T S P L A N**

der Stadt Viechtach



ENTWURF in der FASSUNG vom 12.03.2026

Stadt Viechtach  
Landkreis Regen  
Regierungsbezirk Niederbayern

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 Allgemeines und Lage</b> .....	<b>4</b>
<b>2 Übergeordnete Planung</b> .....	<b>6</b>
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	6
2.2 Regionalplan Donau-Wald.....	7
2.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ...	10
<b>3 Planänderungen: Konzeption, Ziele und Inhalte</b> .....	<b>12</b>
3.1 Anlass und Konzeption .....	12
3.2 Verkehrliche Anbindung .....	13
3.3 Landschaftsplan .....	13
3.4 Wasserversorgung.....	13
3.5 Abwasserentsorgung (Schmutzwasser).....	14
3.6 Niederschlagswasser.....	14
3.7 Löschwasserversorgung .....	14
3.8 Stromversorgung .....	14
3.9 Abfallentsorgung .....	14
3.10 Telekommunikation.....	15
3.11 Orts- und Landschaftsbild .....	15
3.12 Klimaschutz und Klimaanpassung .....	16
<b>4 UMWELTBERICHT</b> .....	<b>17</b>
4.1 Planungsabsicht, Lage und Zielsetzung des Bauleitplans .....	17
4.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung in der Planung .....	17
4.2.1 Fachgesetze .....	17
4.2.2 Fachprogramme, Fachpläne und fachbezogenen Inhalte .....	20
4.3 Kurzbeschreibung des Bestandes (Bestandsaufnahme) und Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes .....	30
4.3.1 Schutzgut Boden und Fläche .....	31
4.3.2 Schutzgut Klima / Luft .....	32
4.3.3 Schutzgut Wasser .....	33
4.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume .....	33
4.3.5 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild.....	34
4.3.6 Schutzgut Mensch.....	35
4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	35
4.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes.....	36
4.5 Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Durchführung der Planung .....	37

4.5.1	Schutzgut Boden und Fläche .....	37
4.5.2	Schutzgut Klima/Luft .....	37
4.5.3	Schutzgut Wasser .....	38
4.5.4	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	38
4.5.5	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild .....	39
4.5.6	Schutzgut Mensch .....	40
4.5.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	41
4.5.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	41
4.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	41
4.7	Artenschutz.....	41
4.8	Eingriffsregelung und erforderlicher Ausgleich .....	42
4.9	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs .....	43
4.10	Landwirtschaft.....	44
4.11	Alternative Planungsmöglichkeiten (Standortanalyse).....	44
4.12	Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten.....	50
4.13	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	50
4.14	Zusammenfassung .....	50
<b>5</b>	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>52</b>
<b>6</b>	<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>53</b>

## 1 Allgemeines und Lage

Die Stadt Viechtach beabsichtigt bzw. der Stadtrat hat beschlossen, Flächen im südlichen Stadtgebiet, im Hauptort selbst, im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Grünfläche dargestellt, in ein Gewerbegebiet zu ändern. Es ist als eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Oberschlitzendorf Nord zu verstehen. Die Deckblattänderung 23 zum Flächennutzungsplan und die Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „GE Oberschlitzendorf Nord Erweiterung“ erfolgt im „Parallelverfahren“ nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtgebiet, ca. 1km vom Stadtplatz entfernt. Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich die bestehenden Gewerbegebiete Oberschlitzendorf Nord und West, landwirtschaftlich genutzte Flächen, die Staatsstraße 2139 mit der Anbindung an die Bundesstraße 85 und unterschiedliche Arten von naturschutzfachlich bedeutsamen Schutzgebieten entlang des Pfahlriegels („Antonius-Pfahl“) mit Denkmälern (Abb. 1).

Der Änderungsbereich bzw. das Planungsgebiet der Deckblattänderung Nr. 23 liegen im südlichen Stadtgebiet von Viechtach südlich der Bundesstraße 85 und des Pfahlriegels (Abb. 1).



Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Änderungsbereiches im Stadtgebiet von Viechtach, 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

Das Planungsgebiet umfasst ca. 2,4ha und betrifft die Flächen (TF = Teilfläche) mit den Flurstücksnummern 934/2 (TF), 934/1 (TF), 934/2 (TF), 935, 936, 936/1 (TF), 937 (TF) 938, 939 (TF), 945, 946, 947, 948, Gemarkung Viechtach und 1109 (TF), Gemarkung Schlatzendorf (Abb. 2).

Das Gelände der Planungsgebietes ist nach Südwesten ausgerichtet. Der Höchstpunkt liegt am nördlichen Rand bei ca. 503m ü. NN und der niedrigste Punkt im Südwesten bei ca. 493m ü. NN. Im Planungsgebiet sind mit Steigungen von ca. 7% zu rechnen.

Das Orts- und Landschaftsbild des Planungsgebietes und seiner Umgebung wird sowohl von Verkehrs-, Gewerbe- und Wohnbauflächen als auch von landwirtschaftlicher Flur mit Feldgehölzen und der landschaftsprägenden Wald- und Felsformation „Antonius-Pfahl“ charakterisiert.

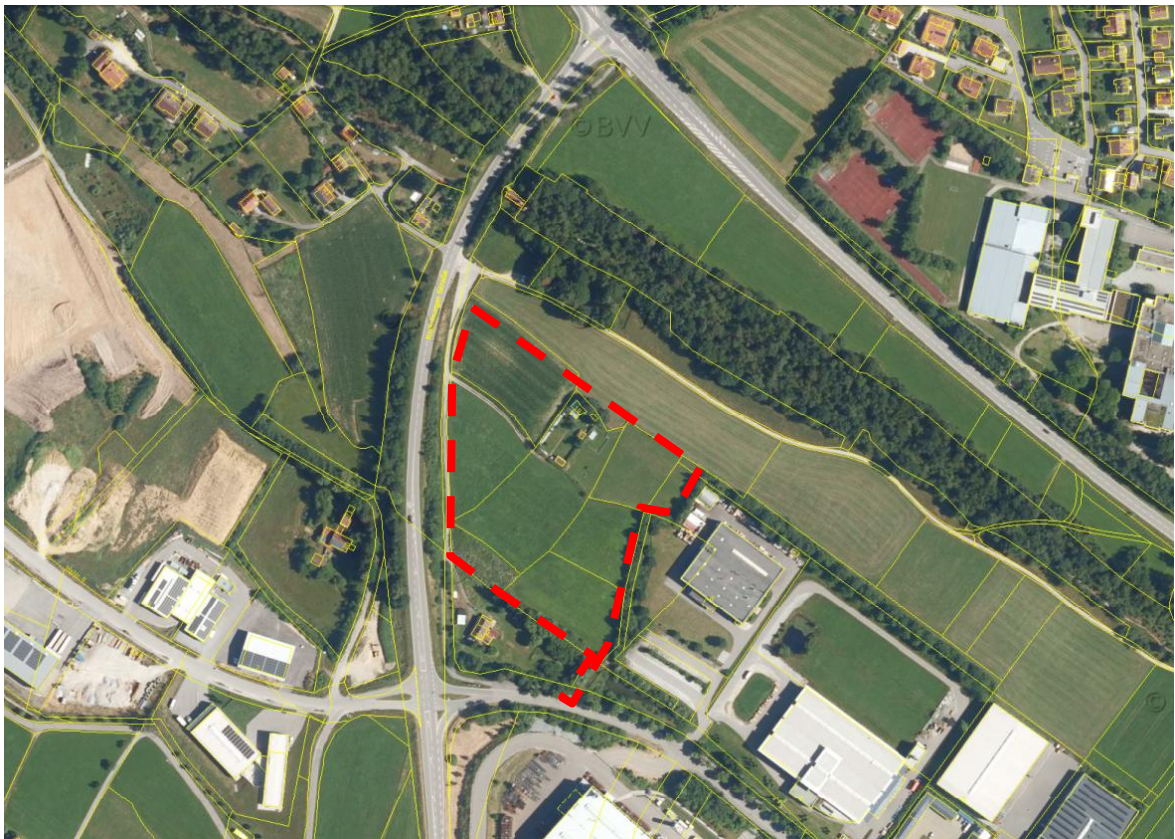


Abbildung 2: Luftbild mit Flurabgrenzungen und Lage des Änderungsbereiches bzw. des Planungsgebietes (rote Abgrenzungen) 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)



(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie

#### 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

##### 1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

#### 3 Siedlungsstruktur

##### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

#### 5 Wirtschaft

##### 5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) 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.

## **2.2 Regionalplan Donau-Wald**

Die Stadt Viechtach ist dem Regionalplan der Region 12 „Donau-Wald“ zugeordnet. Die Stadt liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll und entlang einer Entwicklungsachse. Als Mittelzentrum ist Viechtach auch als zentraler Ort einzuordnen, der bevorzugt zu entwickeln ist (Abb. 4).

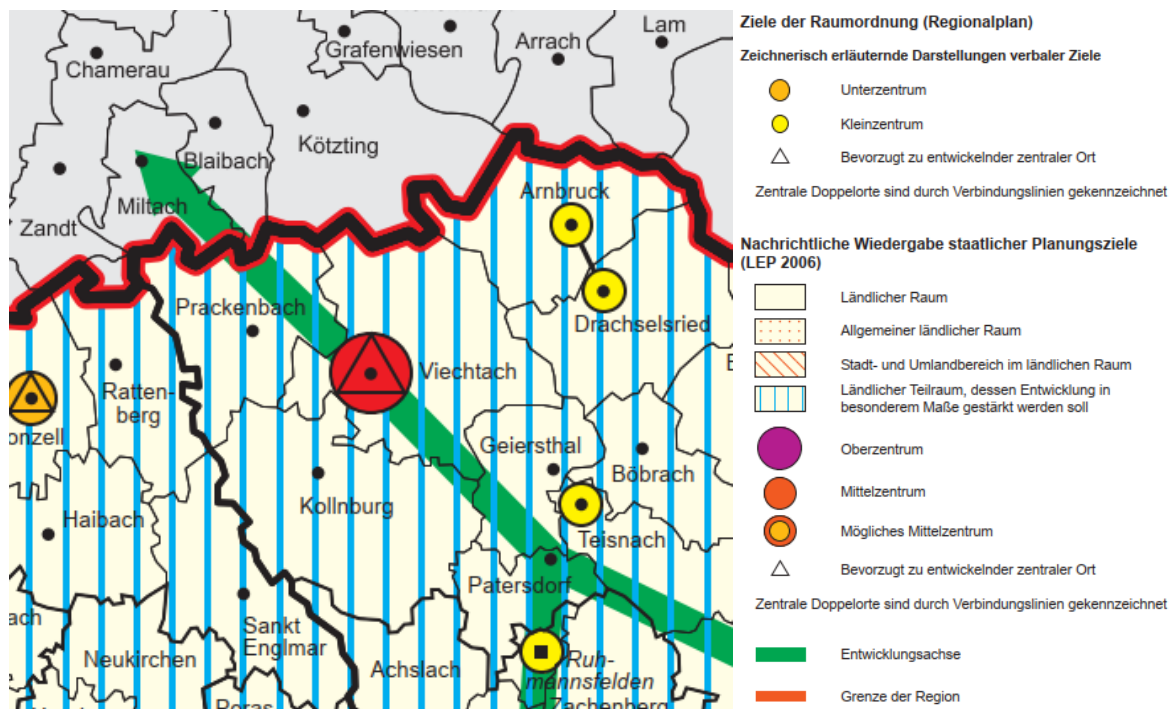


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumstruktur des Regionalplans „Region Donau-Wald (12), 2008 (Quelle: Regionaler Planungsverband Donau-Wald)

Folgende Grundsätze und Ziele sind im Regionalplan Donau-Wald dargestellt, Stand 13.04.2019:

#### A I Leitbild

1 (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaunraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden

#### A II Raumstruktur

##### 1 Ökonomische Erfordernisse

1.1 (Z) Die nördlichen und östlichen Teilräume der Region sollen in ihrer Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden. Dabei sollen Entwicklungshemmnisse, die sich aus der Grenznähe zur Tschechischen Republik ergeben, abgebaut und die Wirtschaftsstruktur im gewerblich-industriellen und Dienstleistungsbereich sowie die Infrastruktur verbessert werden.

#### A III Zentrale Orte

##### 2.4 Mittelzentren

2.4.6 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, das Mittelzentrum Viechtach bevorzugt zum mittelzentralen Versorgungszentrum seines Verflechtungsbereichs zu entwickeln

Insbesondere sind anzustreben:

- die Stärkung des Handels- und Dienstleistungsbereiches,
- die Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes im Produzierenden Gewerbe

## B I Freiraum, Natur und Landschaft

### 2.4 Schutzgebiete

2.4.1 G Zur nachhaltigen Sicherung der Artenvielfalt, natürlicher und naturnaher Landschaften, typischer Kulturlandschaften und besonders erholungswirksamer Landschaftsteile soll das bestehende Netz von Schutzgebieten erhalten und - so weit notwendig - ausgebaut werden.

2.6.1 G Raumbedeutsame Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen unter Wahrung des funktionellen Bezugs bevorzugt in Schutzgebieten, landschaftlichen Vorbehaltsgebieten oder Regionalen Grünzügen umgesetzt werden.

## B II Siedlungswesen

### 1 Siedlungsentwicklung

#### 1.1 G

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 G Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

#### 1.3 G

Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

## B IV Wirtschaft

### 2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

2.1 (Z) Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.

(G) Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.

2.2 (Z) Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.

(G) Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

### 3 Industrie und Handwerk

3.1 (Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.

(G) Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass  
- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,

- die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und
- bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.

### **Schlussfolgerungen aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayerns und dem Regionalplan der Region Donau-Wald:**

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen die Planungsinteressen der Stadt Viechtach auf diesen Flächen eine gewerbliche Weiterentwicklung voranzutreiben. Für die Stadt Viechtach als Mittelzentrum und bevorzugt zu entwickelndem zentralem Ort, entlang einer Entwicklungsachse, ist anzustreben, den gewerblichen Bereich nachhaltig zu stärken und auszubauen. So soll das bestehende Gewerbegebiet Oberschlitzendorf Nord nach Westen bis zur Staatsstraße erweitert werden. Die Standortvoraussetzungen für die Stadt Viechtach, insbesondere für leistungsfähige kleine und mittelständische Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sind auf Grund des bestehenden Gewerbegebietes und der vorhandenen verkehrlichen Erschließung geeignet. Von besonderer Bedeutung ist die Neuansiedlung von solchen klein- und mittelständischen Betrieben in Handwerk, Handel und im Dienstleistungsgewerbe und die Sicherung und Schaffung von neuen Arbeitsplätzen. Neben dieser Gewerbegebietserweiterung ist es Ziel der Planung, wertvolle naturschutzfachliche Lebensräume zu erhalten, besondere Merkmale der Landschaft und erholungswirksame Flächen in der Umgebung zu berücksichtigen. Das geplante Gewerbegebiet ist schonend in die Landschaft einzubinden.

### **2.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Änderungsbereiches als gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünflächen dargestellt. In diesem Bereich sollen grundsätzlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft umgesetzt werden. (Abb. 5).

In der Umgebung des Änderungsbereiches sind neben Grünflächen auch bestehende Verkehrs- und Gewerbeflächen vorhanden. Es ist geplant, das bestehende Gewerbegebiet Oberschlitzendorf Nord nach Nordwesten zur Staatsstraße 2139 zu erweitern. Diese städtebaulich sinnvolle Entwicklung ist als abschließende Gewerbegebietserweiterung zu verstehen, d.h. eine zusätzliche westliche und nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes ist auf Grund der Staatsstraße und der Nähe zum Pfahriegel (St. Anton) nicht möglich und auch städtebaulich und landschaftsplanerisch nicht sinnvoll und unerwünscht. Dies wird auch durch den grauen Pfeil im Deckblatt Nr. 23 (Planzeichnung) ausgedrückt, die eine weitere bauliche Entwicklung nach Norden begrenzen und somit den Fokus auf die Grünflächen und deren Entwicklung legen. Um das und vor allem entlang der westlichen Grenze des Planungsgebiet zu den Grünflächen sind Grün- bzw. Gehölzstrukturen geplant. Die übrigen Grünflächen außerhalb der Deckblattänderung sind als naturschutzfachlich wertgebender Übergangsbereich und Pufferstreifen zwischen geplanten Gewerbeflächen und dem „Antonius-Pfahl“ mit seinen

Schutzgebieten zu entwickeln. Auf die Kirche St. Anton in Verbindung mit dem Orts- und Landschaftsbild soll besonderes Augenmerk gerichtet werden. So sind Sichtachsen zwischen der Kirche und der Staatsstraße 2139 in Richtung Viechtach freizuhalten. Derzeit werden die für das Deckblatt genutzten Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

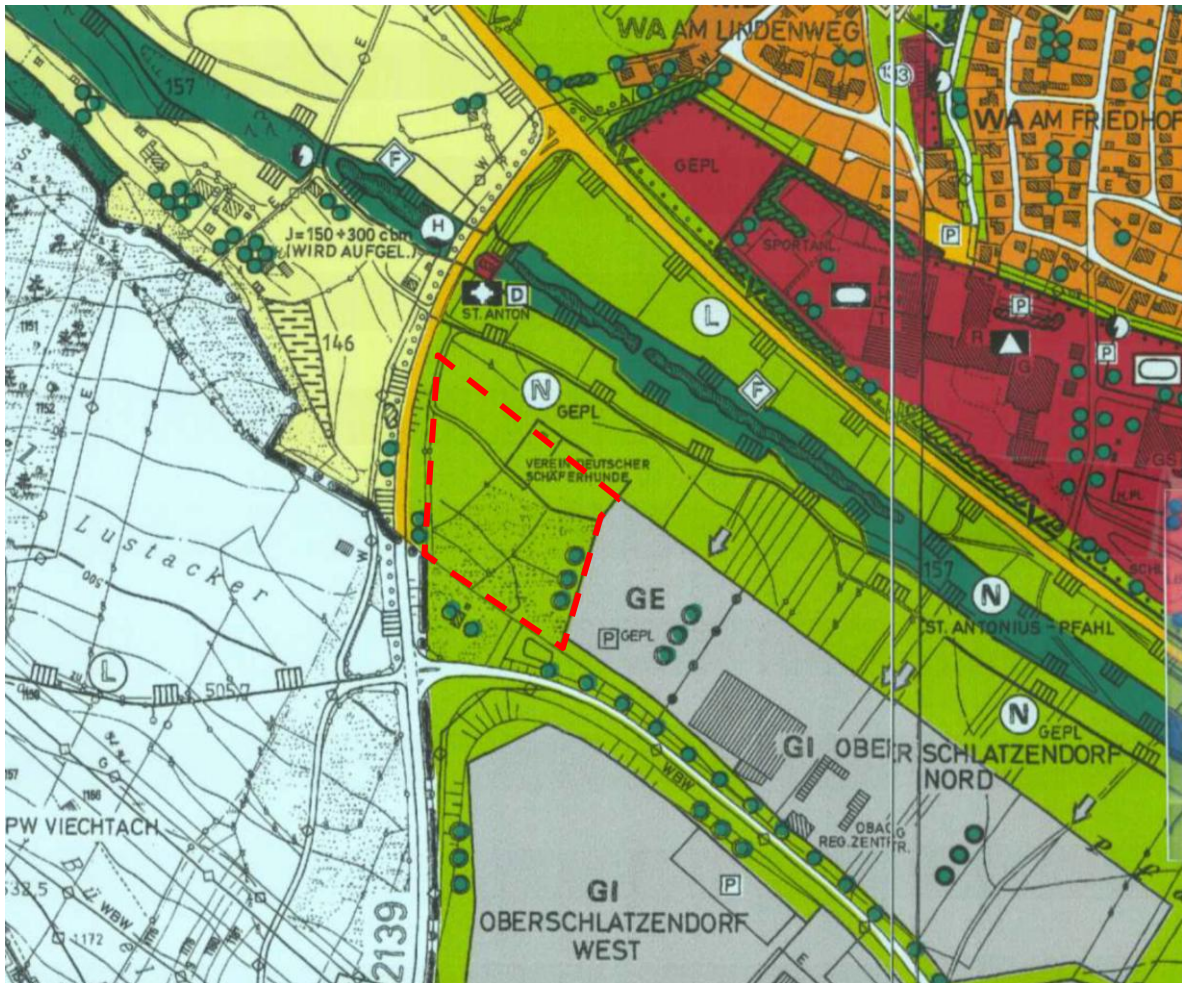


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Viechtach mit Änderungsbereich (rot gestrichelter Umgriff), 2024 (Quelle: Stadt Viechtach, ohne Maßstab)

### **3 Planänderungen: Konzeption, Ziele und Inhalte**

#### **3.1 Anlass und Konzeption**

Die Stadt Viechtach beabsichtigt, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, nachfolgend kurz FNP durch das Deckblatt Nr. 23 zu ändern. Überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen durch eine neue städtebauliche Entwicklung und Neuordnung als eingeschränkt nutzbares Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO dargestellt werden.

Die Stadt Viechtach möchte das bestehende Gewerbegebiet Oberschlitzendorf Nord nach Westen erweitern und mit der Deckblattänderung 23 soll die planungsrechtliche Ausgangslage dazu geschaffen werden. Nach Rücksprache mit der Stadt Viechtach ist die Nachfrage an Gewerbeflächen vorhanden. So sind auf den nördlichen Baufeldern die Errichtung eines Betriebes mit Handel von pharmazeutischen Produkten und eines Ärztehauses geplant. Im südlichen Baufenster sollen weitere Gespräche mit einem Betrieb für Imkereibedarf geführt werden. Dieser Betrieb hatte in der jüngeren Vergangenheit Interesse an diesem Standort. Somit sind das Interesse und der Bedarf an gewerblichen Flächen im Stadtgebiet Viechtach vorhanden.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes orientiert sich an dem Bestand von bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebieten. Das heißt, dass geplante Gewerbegebiet nimmt die nördliche und südliche Abgrenzung des bestehenden östlichen Gewerbegebietes auf. Die Erweiterung des Gewerbegebietes Oberschlitzendorf Nord nach Westen bis zur Staatsstraße ist mit dieser Deckblattänderung abgeschlossen. Eine weitere bauliche Entwicklung in Richtung Norden ist wegen der Nähe zum charakteristischen Orts- und Landschaftsmerkmal „Antonius Pfahl“ ausgeschlossen. Dies wird auch durch den grauen Pfeil in der Plandarstellung des Deckblattes 23 ausgedrückt. Im Norden der Deckblattänderung ist die Anlage von Grünstrukturen geplant. Es soll ein landschaftsgerechter Übergang zwischen Gewerbegebiet und freier Landschaftsraum entsteht, d.h. keine baulichen Anlagen in diesem Übergangsbereich. Der Ausgleich des Eingriffs wird abschließend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachgewiesen. Auf die Kirche St. Anton in Verbindung mit dem Orts- und Landschaftsbild soll besonderes Augenmerk gerichtet werden. So sind Sichtachsen zwischen der Kirche und der Staatsstraße 2139 in Richtung Viechtach freizuhalten. Diese Thematik ist auf Ebene der Bebauungsplanung abzuhandeln.

Das geplante Gewerbegebiet wird von der südlich verlaufenden „Prof.-Hermann-Staudinger-Straße“ erschlossen. Ziel des Schallschutzes ist es, dass sich der Status-Quo der Geräuschsituation durch die Planung nicht verschlechtert. Weitere Aussagen dazu sind im Kapitel 4.3.6 und 4.5.5 zu finden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der Bericht dazu ist Bestandteil der Bebauungsplanung. Es wird darauf verwiesen.

Die im Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan Donau-Wald dargestellten Ziele und Grundsätze berühren und begründen die Planungsabsicht der Stadt Viechtach. In beiden werden klare Zielvorgaben zur gewerblichen Weiterentwicklung der Stadt Viechtach als Mittelzentrum und bevorzugter zu entwickelnder zentraler Ort getroffen. Insbesondere sollen kleinere und mittelständische Unternehmen (Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) gefördert und ge-

stärkt werden. Diese wird durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Oberschlitzendorf Nord angestrebt. Neben dieser Gewerbegebietserweiterung werden bei der Planung bestehenden Schutzgebiete, besondere Merkmale der Landschaft und erholungswirksame Flächen in der Umgebung berücksichtigt. Somit wird das geplante Gewerbegebiet schonend in die Landschaft eingebunden.

Städtebauliche und landschaftsplanerische Zielsetzung der FNP-Deckblattänderung Nr. 23:

- Städtebauliche geordnete Entwicklung und Neuordnung durch
- die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Oberschlitzendorf Nord nach Nordwesten,
- die Anlage eines landschaftsgerechten Übergangs nach Norden zwischen geplantes Gewerbegebiet und freier Landschaft bzw. zum „Antonius Pfahl“
- angemessene Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes
- Erhaltung von freien Sicht- und Blickachsen zur Kirche St. Anton
- Erhaltung des schalltechnischen Zustandes und keine Verschlechterung dieser Ausgangslage

### **3.2 Verkehrliche Anbindung**

Das Planungsgebiet ist verkehrlich regional über die Bundesstraße 85, der Staatsstraße 2139 („Kollnburger Straße“) und letztendlich über die „Prof.-Hermann-Staudinger-Straße“ angebunden. Die Zu- und Einfahrten zum geplanten Gewerbegebiet erfolgen über die Prof.-Hermann-Staudinger-Straße.

### **3.3 Landschaftsplan**

Neben der Darstellung eines Gewerbegebietes werden im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung auch zusätzliche Grünstrukturen geplant. Diese Grün- bzw. Gehölzstrukturen sollen bestehende Grünstrukturen ergänzen und neue Lebensräume schaffen. In erster Linie wird diese am nördlichen Rand geplante Eingrünung als grüne Zäsur zwischen Gewerbegebiet und Landschaftsraum verstanden. Eine bauliche Entwicklung über diese grüne Zäsur hinaus, ist auf Grund der in der Nähe befindlichen Landschaftsausstattung mit dem „Antonius-Pfahl“ und den Schutzgebieten auszuschließen. Die Lage und Darstellung der Grünstrukturen sind auf Flächennutzungsplanebene symbolhaft zu sehen, d.h. die dargestellten Baumsymbole stellen keine wirklichen Bäume dar, sondern sind als Eingrünung zu verstehen. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist diese Eingrünung näher auszuformulieren.

### **3.4 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes kann auf Grund der Lage zum bestehenden Gewerbegebiet und der Straße „Prof.-Hermann-Staudinger-Straße“ als gesichert angesehen werden.

### **3.5 Abwasserentsorgung (Schmutzwasser)**

Die Abwasserentsorgung des Änderungsbereiches kann auf Grund der Lage zu den bestehenden Gewerbegebieten und der Straße „Prof.-Hermann-Staudinger-Straße“ als gesichert angesehen werden. Nähere Ausführungen dazu sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu finden.

### **3.6 Niederschlagswasser**

Für das Niederschlagswasser des Planungsgebietes soll ein Regenrückhaltebecken im südlichen Planungsgebiet errichtet werden. In diesem soll das Nieder- und Oberflächenwasser gesammelt und gedrosselt in das nahe gelegene Fließgewässer eingeleitet werden. Diesbezüglich sind schon Absprachen mit dem Wasserwirtschaftsamt durchgeführt worden. Bezüglich dieser Thematik ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchzuführen. Weitere Informationen finden sich auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

### **3.7 Löschwasserversorgung**

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Prof.-Hermann-Staudinger-Straße“ sind Löschwassereinrichtungen vorhanden. Die Leitungen und notwendigen Einrichtungen zur Entnahme des Löschwassers sollen über öffentlichen Verkehrsflächen in das Planungsgebiet geführt und errichtet werden. Die Versorgung mit Löschwasser ist somit sichergestellt. Nähere Informationen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu formulieren.

### **3.8 Stromversorgung**

Die Stromversorgung im Planungsgebiet kann auf Grund der Lage zum bestehenden Gewerbegebiet und der Nähe zur Prof.-Hermann-Staudinger-Straße als gesichert angesehen werden. Die Leitungen sind mit dem Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen einzuplanen. Eine notwendig werdende „Trafo-Station“ ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und dem Straßenbegleitgrün zu errichten. Im Planungsgebiet sind Stromleitungen (Niederspannung) zu den Gebäuden des Schäferhundevereins e.V. vorhanden. Dies werden im Zuge der Planung entfernt oder verlegt. Weitere Abstimmungen und relevante Planungsschritte zum Stromnetz werden auf Ebene der Genehmigung und Ausführung unternommen. Dabei werden die Netzbetreiber frühzeitig an der Planung beteiligt.

### **3.9 Abfallentsorgung**

Eine regelmäßige Abfallentsorgung ist auf Grund der bestehenden Verkehrsflächen „Prof.-Hermann-Staudinger-Straße“ sichergestellt. Baubedingter Abfall ist sachgerecht zu entsorgen. Nähere Aussagen dazu sind in der verbindlichen Bauleitplanung treffen.

### **3.10 Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikation im Planungsgebiet kann auf Grund der Lage zum bestehenden Gewerbegebiet und der Nähe zur Prof.-Hermann-Staudinger-Straße als gesichert angesehen werden. Die Leitungen sind mit dem Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen einzuplanen. Weitere Abstimmungen und relevante Planungsschritte zum Kommunikationsnetz werden auf Ebene der Genehmigung und Ausführung unternommen. Dabei werden die zukünftigen Betreiber frühzeitig an der Planung beteiligt.

### **3.11 Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild des Planungsgebietes ist zum einen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und bauliche Anlagen und Freiflächen des Hundeübungsplatzes und zum anderen von Gehölzstrukturen sowie der Gebäude bzw. obere Fassaden der benachbarten Gewerbegebiete Oberschlitzendorf Nord und West geprägt. Akustisch ist das Planungsgebiet von der im Westen befindlichen Staatsstraße 2139 und der im Süden verlaufenden Prof.-Hermann-Staudinger-Straße, die als wichtige Erschließungsstraße der bestehenden Gewerbegebiete gilt, vorbelastet. Weite Sicht- und Blickachsen in den Landschaftsraum ausgehend vom Planungsgebiet sind auf Grund der topografischen Gegebenheiten, der baulichen Anlagen im Planungsgebiet und vor allem der angrenzenden Gebäude der Gewerbegebiete und der bestehenden Gehölzkulisse stark eingeschränkt und kaum vorhanden. Auch da im Planungsgebiet keine Hochpunkte vorhanden sind. Weite Sicht- und Blickachsen nach Südosten zwischen „Antonius-Pfahl“ und bestehendes Gewerbegebiete Oberschlitzendorf Nord und nach Nordwesten in Richtung Kühberg sind entlang des nördlich gelegenen „Antonius Pfahls“, insbesondere von der Kirche St. Anton und vom dort befindlichen Fuß- und Radweg (Wanderparkplatz) gegeben. Diese weiten Blickachsen sind außerhalb des Planungsgebietes vorhanden und bestehen grundsätzlich auch noch mit der Planung dieser Deckblattänderung. Von außen, d.h. von der Staatsstraße im Westen, von der Prof.-Hermann-Staudinger-Straße im Süden und vom östlichen Gewerbegebiet mit den bestehenden Gehölzstrukturen ist das Planungsgebiet gut eingegrünt und nur von wenigen ausgewählten Orten sichtbar. Von Norden und Westen, z.B. von den bestehenden Fuß- und Fahrradwegen im Norden und Westen und von Südwesten, vom südlichen Wohngebäude (Prof.-Hermann-Staudinger-Straße Nr. 10) aus, ist das Planungsgebiet derzeit einsehbar.

Inwieweit die Veränderungen des Planungsgebiet als Beeinträchtigung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes empfunden werden, hängt von der subjektiven Wahrnehmung des Betrachters ab. Dazu kommt die subjektive Wertigkeit des Orts- und Landschaftsbildes im Gesamtkontext, d.h. welche Stellung und Gewichtung bekommt das Orts- und Landschaftsbild gegenüber anderen Belangen, z.B. Förderung von kleinen Betrieben oder Schaffung von Arbeitsplätzen. Dennoch können objektive Aussagen getroffen werden, welche Auswirkungen zu erwarten sind.

Das Planungsgebiet an sich, also isoliert betrachtet, hat wegen seiner überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung, der baulichen Anlagen des Hundeübungsplat-

zes und der wenigen bestehenden Gehölzstrukturen für das Orts- und Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung. Dazu kommen Vorbelastungen durch akustisch wahrnehmenden Verkehrslärm und Sichtbeziehungen zu den angrenzenden Gewerbegebieten, die die Wertigkeit des Planungsgebietes mindert. Die Nähe des Planungsgebietes zu den unterschiedlichen naturschutzfachlich bedeutenden Schutzgebieten mit dem Geotop „Antonius-Pfahl“ werten seine Bedeutung mit der Betrachtung des ihm umgebenden Umfeldes jedoch wieder auf.

Die Planung und Erweiterung des Gewerbegebietes nach Nordwesten gründet auf dem bestehenden Gewerbegebiet Oberschlitzendorf Nord. So werden die baulichen Flächen für Gewerbe und die nördliche Eingrünung nach Nordwesten zur Staatsstraße hin weitergeführt. Das bereits von drei Seiten gut eingegrünte Planungsgebiet wird somit auch von Norden her eingegrünt. Nach einigen Jahren werden diese derzeit noch von Nord nach Süd bestehenden freien Sicht- und Blickachsen durch die geplante Eingrünung vermindert und stark reduziert worden sein. Einen Eindruck von einer solchen Situation kann man bereits heute bekommen, wenn man entlang des nördlichen Fußweges spazieren geht und nach Süden auf die nördlichen Gehölzstrukturen des bestehenden Gewerbegebietes blickt. Dazu bleiben landwirtschaftlich genutzte Flächen zwischen dem Weg, der Schutzgebiete und dem „Antonius-Pfahl“ und dem Planungsgebiet als Puffer bestehen. Freie- und weite Sichtachsen nach Nordwesten und Südosten ausgehend vom nördlichen Fuß- und Fahrradweg entlang des „Antonius-Pfahles“ bleiben vorhanden und werden durch das Planungsgebiet und die Gewerbegebietserweiterung nicht beeinträchtigt. Auf die Kirche St. Anton in Verbindung mit dem Orts- und Landschaftsbild soll besonderes Augenmerk gerichtet werden. So sind Sichtachsen zwischen der Kirche und der Staatsstraße 2139 in Richtung Viechtach freizuhalten. Diese Thematik ist auf Ebene der Bebauungsplanung im Detail abzuhandeln.

Abschließend und zusammenfassend kann zum Thema Orts- und Landschaftsbild gesagt werden, dass das Planungsgebiet von mittlerer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild eingeordnet wird. Durch die bereits vorhandene, von drei Seiten bestehende Eingrünung, die geplante Eingrünung im Norden und die landwirtschaftlich genutzten freien Flächen als Puffer zwischen Planungsgebiet und „Antonius-Pfahl“ sind die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild als mittel zu bewerten. Zudem werden unterschiedliche Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes, auch in Verbindung mit der Kirche St. Anton am Pfahlriegel umgesetzt.

### **3.12 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Forcierung des Klimaschutzes und dessen politischen Vorgaben können mit der FNP-Deckblattänderung Nr. 23 und dem Ziel neben der Gewerbegebietserweiterung auch die Stärkung der landschaftsplanerischen Entwicklung im Sinne des Klimaschutzes, Folge geleistet werden.

Im nachfolgenden weiterführenden Bauleitplanverfahren sollen konkrete Maßnahmen benannt werden, die zum Schutz des Klimas im Bereich des Planungsgebietes berücksichtigt werden. Konkreten Maßnahmen sollen in der verbindlichen Bauleitplanung aufgeführt werden.

## **4 UMWELTBERICHT**

Grundlage für die Erstellung und Gliederung des Umweltberichtes stellt die Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB dar. Dabei geht es bei der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 um voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen.

### **4.1 Planungsabsicht, Lage und Zielsetzung des Bauleitplans**

Die Stadt Viechtach hat die Planungsabsicht, landwirtschaftliche Nutzflächen in ein Gewerbegebiet zu ändern. Dazu wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt mit der Nummer 23 geändert. Wesentliches Ziel des Deckblatts ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Oberschlitzendorf Nord. Mit der Deckblattänderung handelt es sich um einen Abschluss der Gewerbegebietserweiterung nach Nordwesten. Entlang der nördlichen Planungsgrenze ist ein landschaftsgerechter Übergang in die freie Landschaft geplant. Der Stadtrat hat in einem Aufstellungsbeschluss die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 23 beschlossen.

Der Änderungsbereich der Deckblattänderung Nr. 23 liegt im südlichen Stadtgebiet von Viechtach zwischen der Bundesstraße 85 am Pfahlriegel, der Staatstraße 2139 und unterschiedlichen Gewerbegebieten.

Städtebauliche und landschaftsplanerische Zielsetzung der FNP-Deckblattänderung Nr. 23:

- Städtebauliche geordnete Entwicklung und Neuordnung durch
- die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Oberschlitzendorf Nord nach Nordwesten,
- die Anlage eines landschaftsgerechten Übergangs nach Norden zwischen geplantes Gewerbegebiet und freier Landschaft bzw. zum „Antonius Pfahl“
- angemessene Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes
- Erhalt und Weiterentwicklung der Nasswiese im südwestlichen Planungsgebiet
- Erhaltung von freien Sicht- und Blickachsen zur Kirche St. Anton
- Erhaltung des schalltechnischen Zustandes und keine Verschlechterung dieser Ausgangslage

### **4.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung in der Planung**

#### **4.2.1 Fachgesetze**

Schutzgut	Fachgesetze / Richtlinien sowie Fachziele
Mensch	<p>Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen, TA Lärm 1998, DIN 18005, Geruchsimmisionsrichtlinie, Bundesnaturschutzgesetz.</p> <p><u>Ziele:</u> Schutz des Wohnumfelds und der Erholungseignung <u>Berücksichtigung:</u> In der Umgebung sind Gewerbeflächen, öffentliche Straßen sowie ein Gebäude mit Wohnnutzung vorhanden. Im Zuge der Bauleitplanung („Parallelverfahren“) wird auf Ebene der Bebauungsplanung ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan integriert. Das Planungsgebiet an sich hat wegen seiner überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung abgesehen vom Übungsplatz des „Vereins für Deutsch Schäferhunde“ keine nennenswerte Eignung zur Erholung und für die Freizeitnutzung. Der genannte Übungsplatz für Hunde hat einen bestimmten Freizeitwert. Dieser Übungsplatz wird an eine andere Stelle verlagert. Um Umfeld ist der „Antonius-Pfahl“ mit Schutzgebieten und Wander- und Fahrradwegen vorhanden. Die Planung berücksichtigt diese Situation u.a. mit einem landschaftsgerechten Übergang zwischen Planungsgebiet und „Antonius Pfahl“: ein freier, un bebauter Abstand/Puffer mit landwirtschaftlich genutzten Flächen.</p>
Boden	<p>Bundes- und Landesbodenschutzgesetze inkl. Bodenschutzverordnung, Baugesetzbuch</p> <p><u>Ziele:</u> Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen und Minderungen von Beeinträchtigungen durch sparsamen Umgang mit Grund und Boden <u>Berücksichtigung durch:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sachgerechter Umgang des Bodens bei Geländemodellierung</li> <li>- Herstellung eines landschaftsgerechten Übergangs zur freien Landschaft</li> </ul>
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz, Baugesetzbuch</p> <p><u>Ziele:</u> Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung, darunter fallen oberirdische Gewässer und Grundwasser; Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Retention im Pla-</p>

Schutzgut	Fachgesetze / Richtlinien sowie Fachziele
	<p>nungsgebiet und Minimierung der Versiegelung</p> <p><u>Berücksichtigung</u> durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Inanspruchnahme von wasserwirtschaftlich bedeutsamen Bereichen, z.B. Überschwemmungsgebiete und HQ-Flächen)</li> <li>- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen</li> </ul>
Klima / Luft	<p>Naturschutzgesetz, Baugesetzbuch, BImSchG / TA Luft</p> <p><u>Ziele:</u> Erhaltung der Durchlüftung und Vermeidung zusätzlicher Schadstoffbelastungen der Luft</p> <p><u>Berücksichtigung</u> durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine wesentliche Beeinträchtigung wichtiger lokal bedeutsamer Durchlüftungsbahnen und Kaltluftentstehungsgebiete</li> <li>- angemessene Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes</li> </ul>
Tiere / Pflanzen (biol. Vielfalt)	<p>Bundesnaturschutzgesetz, Bayerisches Naturschutzgesetz, Baugesetzbuch, FFH-RL, VS-RL</p> <p><u>Ziele:</u> Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener und neu zu schaffender Lebensräume, vorrangiger Ausgleich für verbleibende Beeinträchtigungen im Planungsgebiet und in der näheren Umgebung, Meidung des Eintritts der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</p> <p><u>Berücksichtigung</u> durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- artenschutzrechtliche Prüfung und Bestandsaufnahme</li> <li>- Durch- und Eingrünung des Planungsgebiets</li> <li>- Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen</li> <li>- Integration von naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belangen durch Festsetzung bestimmter Maßnahmen</li> </ul>
Landschaftsbild	<p>Bundesnaturschutzgesetz, Bayerisches Naturschutzgesetz, Baugesetzbuch</p> <p><u>Ziele:</u> Schutz des Orts-/Landschaftsbildes</p> <p><u>Berücksichtigung</u> durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Herstellung eines landschaftsgerechten Übergangs zur freien Landschaft</li> <li>- Begrenzung der Sichtbarkeit und Einsehbarkeit des</li> </ul>

Schutzgut	Fachgesetze / Richtlinien sowie Fachziele
	<p>Gewerbegebietes durch eine städtebaulich an den Landschaftsraum angepasste und landschaftsgerechte Planungen (z.B. flache Böschung und begrenzte Wandhöhen u.a. auf Ebene der Bebauungsplanung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	<p>Bayerisches Denkmalschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Baugesetzbuch, Kreislaufwirtschaftsgesetz</p> <p><u>Ziele:</u> Erhalt schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmale; Schutz und Sicherstellung von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen als Sachgut (Integration auch bei anderen Schutzgütern denkbar)</p> <p><u>Berücksichtigung</u> durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prüfung von Denkmälern im Planungsgebiet bzw. in dessen angrenzende Umgebung</li> <li>- → im Planungsgebiet sind keine Denkmäler vorhanden</li> <li>- → in der angrenzenden Umgebung sind Boden- und Baudenkmäler vorhanden (z.B. Kirche St. Anton)</li> <li>- Geotop „Antonius-Pfahl“ in der Umgebung außerhalb des Planungsgebietes vorhanden → siehe Berücksichtigung unter dem Schutzgut Landschaftsbild</li> <li>- Vermeidung von Abfall</li> <li>- Nutzung und Zugabe von Abfall als Sachgut in die Kreislaufwirtschaft</li> </ul>

Es ist davon auszugehen, dass diese Inhalte und Ziele durch das Deckblatt Nr. 23 eingehalten werden. Nach derzeitigem Stand werden keine naturschutzfachlich relevanten Schutzgebiete oder Schutzobjekte direkt und erheblich beeinträchtigt und wenn doch werden diese Eingriff kompensiert.

#### 4.2.2 Fachprogramme, Fachpläne und fachbezogenen Inhalte

Nachfolgend erfolgen Beschreibungen und Prüfungen von fachbezogenen Programmen, Plänen und sonstigen planungsrelevanten Inhalten im Zusammenhang mit der Planung.

#### 4.2.2.1 Schutzgebiete nach Europäischem Recht (Abb. 6)

Das Netz „Natura 2000“ besteht aus den Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und den Europäischen Vogelschutzgebieten (VSG) nach der Vogelschutzrichtlinie. Diese Schutzgebiete werden von den einzelnen EU-Mitglieder nach einheitlichen Standards ausgewählt und unter Schutz gestellt.

Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete nach europäischem Recht vorhanden.



Abbildung 6: Luftbild mit Änderungsbereich (rot gestrichelter Umgriff) und FFH-Gebiete (braun schraffierte Fläche), 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

In der näheren Umgebung befinden sich keine Vogelschutzgebiete, jedoch das FFH-Gebiet „Pfahl“ mit der Gebietsnummer 6842-301. Dieses FFH-Gebiet hat eine Größe von ca. 100ha und besteht aus unterschiedlichen räumlich getrennten Bestandteilen. Dieses in der Abbildung 6 dargestellte FFH-Gebiet um den Antonius-Pfahl hat die Teilnummer 6842-301.05.

Das FFH-Gebiet hat allgemein betrachtet folgende naturschutzfachliche Bedeutung: Es ist ein Sonder- und Reliktstandort für Silikatfels-Flechten und primären Weißmoos-Kiefernwald, artenreiche Borstgrasrasen und trockene Heiden. Gebietsbezogenes Erhaltungsziel des FFH-Gebietes ist der Erhalt des Pfahl-Quarzgangs und seinen Sonder- und Reliktstandorten. Durch die Größe des FFH-Gebietes zum eher kleinen 2,4ha großen Planungsgebietes und der Entfernung des Planungsgebietes zum FFH-Gebiet von ca. 60m, kann gesagt werden, dass durch die Planung keine direkte Beeinflussung der genannten Lebensraumtypen und dessen Erhaltungszieles gegeben ist und somit ist davon auszugehen, dass erhebliche Auswirkungen auszuschließen sind. Beim benachbarten Gewerbegebiet Oberschlitzendorf Nord mit ähnlichen freien, landwirtschaftlich genutzten Abständen sind keine negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet bekannt. Das

Planungsgebiet nimmt den freien Abstand und die nördliche Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes auf und führt diese nach Nordwesten weiter.

Im Zuge der Gewerbegebietserweiterung wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA) des Büros Sommer (2024) durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass mit keinen erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu rechnen ist. Somit ist keine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich. Die FFH-VA ist Bestandteil des Bebauungsplanes mit Grünordnung „GE Oberschlitzendorf Nord – Erweiterung“. Nähere Informationen sind darin zu finden.

#### 4.2.2.2 Schutzgebiete nach nationalem Recht

Schutzgebiete nach nationalem Recht in Deutschland sind Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete, Natur- und Nationalparke.

Das Planungsgebiet liegt in keinem Landschaftsschutz- (LSG), Naturschutzgebiet (NSG) oder Nationalpark (NP). Es liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“ (NP-00012), dieser eine Größe von 278.625ha besitzt. Der Änderungsbereich des Vorhabens mit einer Größe von 2,4ha wirkt sich somit nicht erheblich auf die Größe und Eigenart des Naturpark Bayerischer Wald aus. Erhebliche Auswirkungen auf den Naturpark sind auszuschließen.

Das Planungsgebiet liegt abgesehen vom Naturpark „Bayerischer Wald“ in keinem Schutzgebiet nach nationalem Recht (Abb. 7).



Abbildung 7: Luftbild mit Änderungsbereich (rot gestrichelte Linie), Naturschutzgebiet (magenta-farbige Schraffur), Landschaftsschutzgebiet (grüner Umgriff mit grünen Punkten) und Naturpark (gelbe Schraffur), 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

In der näheren Umgebung, aber außerhalb des Planungsgebietes sind folgende Schutzgebiete vorhanden:

- Naturschutzgebiet „Großer Pfahl und Pfahlriegel St. Antoniuspfahl“ – Nummer: NSG-00012.01; Größe ca. 24 ha (magenta-farbige Schraffur in Abbildung 7)
- Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ – Nummer: LSG-00547.01; Größe 231.146 ha (grüner Umgriff mit grünen Punkten der Abbildung 7)

Das genannte Naturschutzgebiet ist in drei nicht zusammenhängende Teile aufgesplittet: Großer Pfahl (2 Teile) und Pfahlriegel St. Antoniuspfahl (südlicher Teil), wobei nur der südliche Bereich, der „Antonius-Pfahl“ wegen seiner Nähe zum Planungsgebiet Betrachtung findet. Die beiden anderen Teile sind wegen ihrer Entfernung auszuschließen. Durch die Lage und Größe des Planungsgebietes gegenüber dem und im Vergleich zum Naturschutzgebiet ist u.a. eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes auszuschließen. Das dort vorkommende FFH-Gebiet und das benannte Naturschutzgebiet haben eine gleich bis ähnliche räumliche Lage und Ausdehnung. Es wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu rechnen ist. Dementsprechend ist auch davon auszugehen, dass auf das Naturschutzgebiete keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ hat eine Größe von 231.146ha. Das Planungsgebiet des Vorhabens mit einer Größe von 2,2ha wirkt sich nicht erheblich auf die Größe und Eigenart des Landschaftsschutzgebietes aus.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung der Ziele und Schutzzwecke des genannten Landschaftsschutzgebietes und Naturschutzgebietes durch das Planungsgebiet ist nicht auszugehen.

Dies zeigt sich auch bei der Betrachtung des bestehenden benachbarte Gewerbegebiet Oberschlitzendorf Nord, von diesem keine negativen Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die genannten Schutzgebiete bekannt sind und diese ausgeglichen wurden. Als Puffer- und Übergangszone zwischen geplantem Gewerbegebiet und den beiden genannten Schutzgebieten ist die Fortsetzung der bestehenden Eingrünung bzw. Gehölzstrukturen nach Nordwesten geplant. Dazu verbleiben landwirtschaftlich genutzte Flächen als Übergangszone zwischen Gewerbe und Schutzgebiete bestehen.

Eine weitere Konkretisierung findet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung statt.

Zum Thema Orts- und Landschaftsbild in Verbindung mit den genannten Schutzgebieten wird auf die Kapitel 3.10, 4.3.5 und 4.5.5 verwiesen.

#### 4.2.2.3 Biotopkartierung und gesetzlich geschützte Biotope

Die Biotopkartierung liefert wichtige Grundlagen für den Naturschutz und trägt dadurch wesentlich zur Erhaltung der ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteile für die nachfolgende Generation bei. Da nach einheitlichen Vorgaben kartiert wurde, erhält man eine Übersicht über wertvolle und erhaltenswerte Biotope in Bayern. Häufig gehören diese kartierten Biotope zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG.

**Im Vegetationsjahr 2024 wurden naturschutzfachliche Bestandserhebungen und eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Büro Sommer durchgeführt.** Die Aufnahme des Bestandes erfolgte anhand der Biotop- und Nutzungsty-

pen der Bayerischen Kompensationsverordnung in Verbindung mit dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Ob Biotoptypen mit einem gesetzlichen Schutzstatus vorhanden sind, wurde dabei geprüft. Weiterführende Informationen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu finden. Nachfolgend wird nur eine zusammenfassende Übersicht gegeben.

Im südwestlichen Planungsgebiet ist das kartierte Biotop „Nasswiese in Talmulde südlich von Pfahlriegel“, Nr. 6943-1633-000 (Erhebungsdatum 2002) vorhanden (Abb. 8, Nr. 1). Das kartierte Biotope als Nasswiese mit gesetzlichem Schutz wird überwiegend bestätigt. Die Abgrenzungen und Größe dieser Nasswiese haben sich im Vergleich zum damaligen kartierten Biotop aus dem Jahre 2002 geändert. Diese Nasswiese wird im Grundsatz erhalten und es sind Pflegemaßnahmen durchzuführen. Im Planungsgebiet kommen entlang der südlichen Grundstücksgrenze, gegenüber dem kartierten Biotope mit der Nummer 2 in Abb.8, weitere gesetzlich geschützte Biotope vor: artenreiche Säume und Staudenfluren nasser Standorte und Auengebüsch. Das Auengebüsch wird zum Erhalt festgesetzt. In diese nassen Säume wird eingegriffen und dieser Eingriff wird kompensiert. Dazu wird u.a. auf den Ausnahmeantrag zu den gesetzlich geschützten Biotopen verwiesen. Weitere Informationen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu finden.

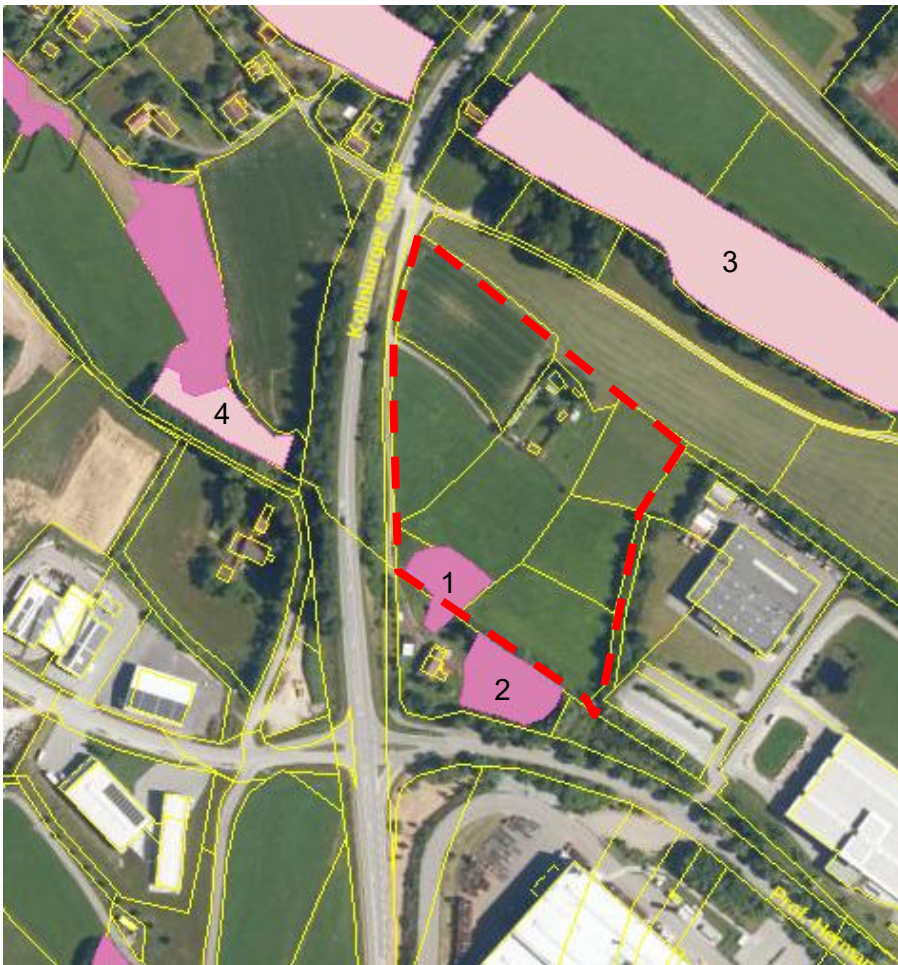


Abbildung 8: Luftbild mit Änderungsbereich (rot gestrichelte Linie) und kartierten Biotopen (magenta-farbige Flächen mit Nummern), 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

In der näheren Umgebung sind folgende kartierten Biotop vorhanden (Auszug):

- südlich des Planungsgebietes, direkt an das Planungsgebiet angrenzend (Abb.8. Nr. 2): „Nasswiese in Talmulde südlich von Pfahlriegel“, Nr. 6943-1632-000; Erhebungsdatum 2002
- nördlich des Planungsgebietes in einer Entfernung von ca. 60m (Abb. 8, Nr. 3): „Vereinzelte Gräser auf Pfahlquarz bei Viechtach“, Nr. 6943-0157-002, Erhebungsdatum 1985
- westlich des Planungsgebietes in einer Entfernung von ca. 55m (Abb. 8, Nr. 4): „Extensives feuchtes Grünland an Hang in Tal südlich von Pfahlriegel“, Nr. 6943-1530-000, Erhebungsdatum 2002

Auf Grund der Abstände, topografischen Gegebenheiten, des Grabens entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Planungsgebietes und Barrieren wie Straßen können erhebliche Beeinträchtigungen gegenüber den kartierten Biotopen mit den Nummern 3 und 4 in Abbildung 8 ausgeschlossen werden.

Das kartierte Biotop mit der Nummer 2 in Abbildung 8 grenzt direkt an das Planungsgebiet an, aber befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Das Erhebungsdatum dieser Nasswiese war 2002 und liegt somit über 20 Jahre zurück. Diese potentielle Nasswiese wird von einem bestehenden Graben, der entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft, abgegrenzt. Von einer erheblichen Beeinträchtigung durch das Planungsgebiet kann nicht ausgegangen werden bzw. ist auszuschließen, da die Fläche auf Privatgrund nicht tangiert wird. Entlang der Grundstücksgrenze haben sich auch Gehölzstrukturen aus überwiegend Fichten- und Weidenbestand entwickelt. Der Weidenbestand wird in diesem Bereich erhalten. Weitere Informationen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu finden.

#### 4.2.2.4 Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen

Das Planungsgebiet liegt in keinem amtlich festgesetzten und im Bayern Atlas bezeichneten Überschwemmungsgebiet. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein namenloses Fließgewässer (Graben). Entlang dieses Grabens sollen die faktischen Hochwassergefahrenflächen („HQ<sub>100</sub>-Flächen“) eruieren werden, um im Bebauungsplan die betroffenen Überschwemmungsflächen darstellen zu können. Diese Thematik wurde nach der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf behandelt und die HQ<sub>100</sub>-Flächen berechnet. Die thematische Behandlung der HQ<sub>100</sub>-Flächen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und Flächenkennzeichnung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu integrieren. Dabei ist auch die Behandlung des anfallenden Nieder- und Oberflächenwasser zu bearbeiten, das im Zuge der Gewerbegebietserweiterung anfällt. Grundsätzlich soll das Niederschlagswasser im Planungsgebiet zurückgehalten und dem südlichen Graben zugeführt werden.

#### 4.2.2.5 Wassersensibler Bereich

Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss

in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Im Planungsgebiet sind wassersensiblen Bereiche vorhanden (Abb. 9). Ein südlicher Teilbereich des Planungsgebietes wird als wassersensibler Bereich dargestellt und es kommt entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein namenloses Fließgewässer (Graben) vor. Je näher man an die südliche Grundstücksgrenze kommt, desto wahrscheinlich könnte eine Überschwemmung, Überspülung oder hoch anstehendes Grundwasser das Gelände und die darin befindlichen Nutzungen beeinträchtigen. Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung wird lediglich auf ein Vorhandensein eines wassersensiblen Bereiches verwiesen.

In der verbindlichen Bauleitplanung können nähere Ausführungen bzw. Festsetzungen zum wassersensiblen Bereich gemacht werden. Es wird darauf verwiesen, dass bei baulichen Entwicklungen auf wassersensible Bereiche zu achten und gegebenenfalls mit baulichen (topografischen) Maßnahmen zum Schutz zu reagieren ist.



Abbildung 9: Luftbild mit Planungsgebiet (schwarz gestrichelte Linie) und wassersensiblen Bereiche (grüne Flächen), 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

#### 4.2.2.6 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind nach der Online-Abfrage über den „BayernAtlas“ keine Boden- Bau- und Landschaftsprägende Denkmäler und Ensemble vorhanden. Somit werden keine Denkmäler im Planungsgebiet beeinträchtigt.

In der umliegenden Umgebung in/ab ca. 80m Entfernung sind folgende Bau- und Bodendenkmale vorhanden (Abb. 10):

Bodendenkmal:

- Flächen um die katholische Kirche St. Anton (D-2-6943-0154): Untertägige Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Kirche St. Anton auf dem Pfahl bei Viechtach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen
  
- Baudenkmale:
  - katholische Kirche St. Anton auf dem Pfahl (D-2-76-144-5)
  - Grotte; Heiliges Grab (D-2-76-144-5)
  - Bildstock, syn. Bildsäule, syn. Bildhäuschen, syn. Ehrensäule (D-2-76-144-5)
  - Kreuzwegstationen, syn. Kreuzweg (14 Stationen) (D-2-76-144-5)
  - Gedenkkreuz (D2-76-144-5)

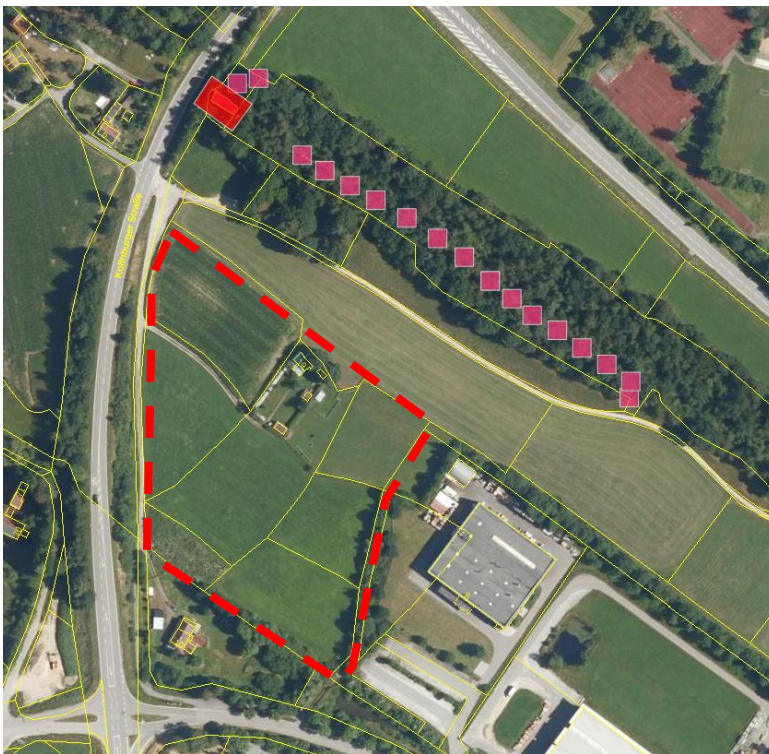


Abbildung 10: Luftbild mit Planungsgebiet (rot gestrichelter Umgriff), Bodendenkmale (rötliche Flächen) und Baudenkmale (rötliche Quadrate), 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

Auf Grund der Entfernung der Denkmäler zum Planungsgebiet sind direkte Beeinträchtigungen an den Denkmälern ausgeschlossen. Lediglich indirekt durch die Anlage und Höhe der geplanten Bebauung im Gewerbegebiet könnten Beeinträchtigungen in der Wahrnehmung und an der Sichtbarkeit der Kirche St. Anton vom Planungsgebiet und seinem Umfeld aus und von der Staatstraße mit der Fahrt in Richtung Viechtach/B85 entstehen.

Blick- und Sichtachsen zwischen dem Planungsgebiet und den Baudenkmälern sind auf Grund der bestehenden Gehölze ausgenommen der Kirche St.-Anton kaum bis nicht vorhanden. Dabei muss zwischen der Kirche St. Anton und den restlichen Baudenkmälern unterschieden werden. Die Kirche St. Anton ist vor allem vom westlichen Teil des Planungsgebiet einsehbar. Die restlichen Baudenk-

mäler (Kreuzwegstationen als Granitstelen) sind auf Grund der derzeit bestehenden Gehölzstrukturen und der geringen Größe dieser Denkmäler kaum einsehbar. Dabei muss ergänzt werden, dass eine Entnahme von Gehölzen um die Kirche geplant ist, um die Sichtbarkeit des Bauwerks zu erhöhen.

Einer möglicherweise erheblichen visuellen Beeinträchtigung zwischen Planungsgebiet und den Baudenkmalern ausgenommen der Kirche wird neben dem bestehenden Gehölzbestand, der im Grunde erhalten wird, durch nördliche Eingrübungsmaßnahmen entgegengewirkt. Nach einigen Jahren sind, wie bereits beim bestehenden Gewerbegebiet ersichtlich, kaum Sicht- und Blickbeziehungen mehr vorhanden. Für weitere Informationen werden auf die Ausführungen und Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

Freie Sichtachsen zur Kirche St. Anton über das Planungsgebiet, ausgehend von der Staatsstraße in Richtung Viechtach sind zum einen nicht gegeben und zum anderen auch vorhanden. Dies hängt vor allem von der Topografie, der Bestandsbebauung und den baulichen Anlagen entlang der Staatsstraße ab (z.B. großen Verkehrsschildern und Wegweisern). Grundsätzliches Ziel ist es, dass Sicht- und Blickachsen zur Kirche über das Planungsgebiet freizuhalten sind. Somit ist auf Ebene der Bebauungsplanung in einem bestimmten Sichtkorridor die zulässige Höhe der Bebauung auf ein bestimmtes Maß zu beschränken. Diese Thematik ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkreter zu behandeln. Wertgebende Sicht- und Blickbeziehungen zwischen dem Planungsgebiet und der Kirche St. Anton sind durch die verbindliche Bauleitplanung freizuhalten.

Hinweis zu Baudenkmalern (Art. 4 - 6 BayDSchG):

Es wird auf die Artikel 4 bis 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes verwiesen: Es bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalers auswirken kann. So kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmales führen würde.

Hinweis zur Auffindung von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG):

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer des Grundstücks sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher frei gibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 4.2.2.7 Geotop

Geotope sind erdgeschichtliche Bildungen der unbelebten Natur, die Erkenntnisse über die Entwicklung der Erde und des Lebens vermitteln. Sie umfassen Aufschlüsse von Gesteinen, Böden, Mineralien und Fossilien sowie einzelne Naturschöpfungen und natürliche Landschaftsteile.

Im Planungsgebiet selbst sind keine Geotope vorhanden. In der näheren Umgebung ist folgendes Geotop vorhanden:

- Antonius-Pfahl bei Viechtach, Geotop-Nummer: 276R004, Größe 1.400 x 30m (Abbildung 11)

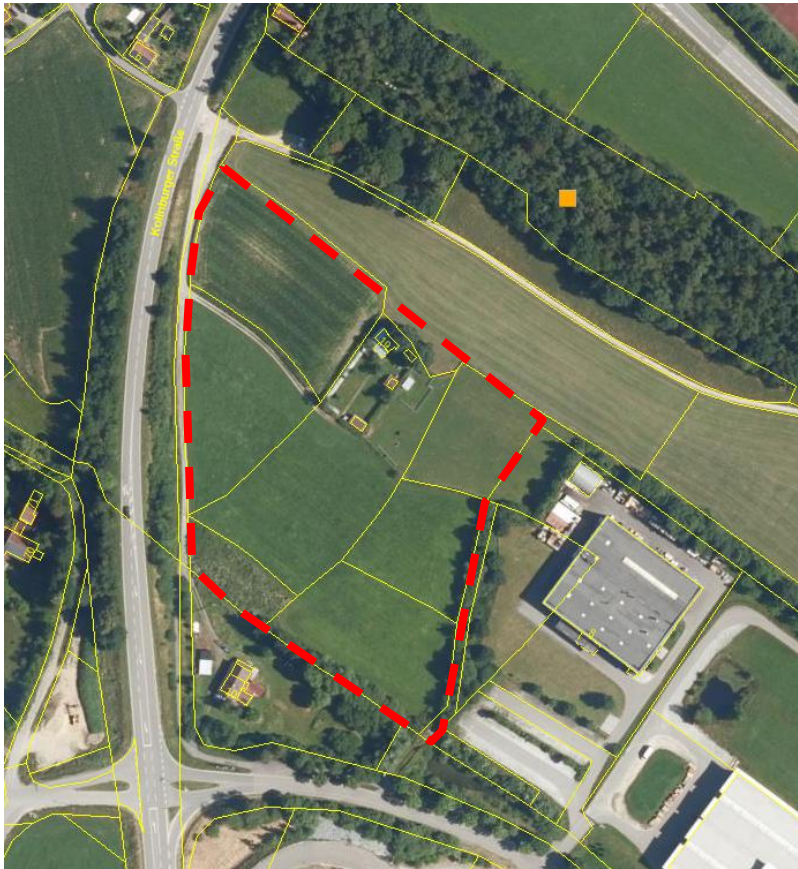


Abbildung 11: Luftbild mit Planungsbereich (rot gestrichelter Umgriff) und Geotop Antonius-Pfahl (gelbes Quadrat), 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab)

Kurzbeschreibung und Bewertung dieses Geotops nach den Ausführungen des Landesamtes für Umwelt, kurz LfU:

Morphologisch markanter Wall des Pfahls mit einzelnen Felsen, Kapelle und Kreuzweg (Antonius-Pfahl). Am Straßen-Durchstich ist der Pfahlquarz abgeschlossen.

Das Geotop ist allgemein geowissenschaftlich bedeutend. Dennoch gibt in der Region über 7 vergleichbare Geotope. Der „Antonius-Pfahl“ als Geotop ist in den Schutzgebieten der in Kapitel 4.2.2 genannten FFH-Gebiet, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet integriert.

Wie bereits erwähnt, befindet sich das genannte Geotop nicht im Planungsgebiet. Somit wird das Geotop an sich durch das Planungsgebiet nicht beeinträchtigt. Zwischen dem Planungsgebiet und dem Geotop sind visuelle Sichtbeziehungen und Blickachsen eingeschränkt vorhanden, da dieses von einem Gehölzbestand umgeben ist. Eine nördliche Eingrünung reduziert und vermindert Sichtbeziehungen und Blickachsen zwischen Geotop und Planungsgebiet. Dies kann zwischen

bestehendem Gewerbegebiet und Pfahl betrachtet werden. Eine erhebliche visuelle Beeinträchtigung ist somit ausgeschlossen.

#### 4.2.2.8 Altlasten

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht zu erwarten. Im Planungsgebiet sind keine Aufschüttungen von Altlasten bekannt.

### **4.3 Kurzbeschreibung des Bestandes (Bestandsaufnahme) und Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker und Grünlandfläche genutzt. Die nordwestliche Fläche wird als intensive Ackerfläche genutzt. Die restlichen Grünlandflächen werden eher extensiv als intensiv genutzt. Der nordöstliche Teilbereich wird als Hundeübungsplatz des Vereins für „Deutsche Schäferhunde“ mit kleineren baulichen Anlagen und Gebäuden genutzt (Abb. 12). Die Flächen mit baulichen Anlagen sind mit freiwachsenden Gehölzstrukturen und gepflegten Hecken eingegrünt. Im südöstlichen Geltungsbereich in der Nähe des vorhandenen Rückhaltebeckens sind befestigte und bewachsene Flächen (Wirtschaftsweg), krautige Säume und Staudenfluren sowie Altgrasbestände mit wenigem jungen Gehölzaufwuchs (natürliche Sukzession) vorhanden. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ein namenloses Fließgewässer, Graben vorhanden, der am östlichen Anfang von Gehölzen (z.B. Weiden und Fichten) begleitet wird und im Westen durch eine Nasswiese fließt.

An den östlichen Rändern des Planungsgebietes und entlang der Staatsstraße sind Gehölzstrukturen und Gebüsche vorhanden, die jedoch zum Teil auch außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Weitere außerhalb des Planungsgebietes liegende Gehölze sind im Norden entlang des Antonius-Pfahles und im Westen entlang der Staatsstraße zu finden. Somit ist das Planungsgebiet von allen Seiten eingegrünt, sodass das Planungsgebiet von der Bundesstraße nicht, der Staatsstraße und der Prof.-Hermann-Staudinger-Straße stark eingeschränkt und von wenigen Orten einsichtig ist. Am westlichen Rand des bestehenden Gewerbegebietes Oberschlitzendorf Nord sind Gehölzen und Gebüsche vorhanden und grünen das Gewerbegebiet im Westen ein. Im Bezug auf die Planung gäbe es zwischen den Gewerbegebieten ein bereits bestehendes Gebüsch als Durchgrünung. Im Westen entlang der Staatsstraße und im Norden entlang des „Antonius-Pfahls“ sind befestigte Wege vorhanden. Diese sind als Fuß-, Wander- und Fahrradweg ausgewiesen. Der westlich gelegene Weg führt am Planungsgebiet vorbei und verläuft nach Osten mit der Prof.-Hermann-Staudinger-Straße in das bestehende Gewerbegebiet. Der nördlich gelegene Weg verläuft entlang des „Antonius-Pfahles“ bis zur Dr.-Winterling-Straße. Von Teilschnitten dieser Wege sind derzeit offene Sicht- und Blickachsen in das Planungsgebiet gegeben. Die Kirche St. Anton ist von der Staatsstraße aus nach Viechtach fahrend von einigen Standorten sichtbar. Das heißt auch, dass die Sichtbarkeit der Kirche nicht von allen Standorten gegeben ist und bereits durch Gehölzbestände und bauliche Anlagen eingeschränkt wird.



*Abbildung 12: Foto mit Blick über die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Planungsgebietes mit Hundeübungsplatz und Gehölzen zum „Antonius-Pfahl“ nach Nordosten, Juli 2023 (Quelle: brunner architekten)*

Nachfolgend wird der Bestand des Planungsgebietes mit und ohne seiner Umgebung je nach Relevanz nach Schutzgütern beschrieben und der Zustand eingestuft. Die Beschreibung und Einstufung der Schutzgüter erfolgen nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Fortschreibung des Leitfadens vom Dezember 2021) und nach verbal-argumentativen Einschätzungen. Die Einstufung und Bewertungsskala geht dabei von einer geringen, mittleren und hohen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus.

#### **4.3.1 Schutzgut Boden und Fläche**

Der Boden und die Fläche des Planungsgebietes werden überwiegend sowohl intensiv ackerbaulich als auch als Grünland genutzt und im geringen Umfang sind baulichen Anlagen und Gebäude vorhanden und somit gibt es versiegelte und befestigte Flächen. Um die Flächen mit baulichen Anlagen sind Eingrünungen als lineare Gehölzstrukturen (Hecken) vorhanden. Der Boden wird als anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs und mit ackerbaulicher Nutzung ohne kulturhistorische Bedeutung eingeordnet. Im südlichen Bereich entlang des Grabens sind die Böden vom Grundwasser beeinflusst.

Das Planungsgebiet ist bezüglich der Bodentypen folgendermaßen einzuordnen (Abb. 13):

- fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Schluff bis Grusschluff (Mylonit), Nr. 750 (siehe Abb. 13, gelbe Fläche)

- fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus skelett-führendem (Kryo-)Schluff bis Grusschluff (Mylonit), Nr. 752 (siehe Abb. 13, graue Fläche)
- Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment), Nr. 76b (siehe Abb. 13, blaue Fläche)



Abbildung 13: Bodeneinwertung des Planungsgebietes (rot gestrichelter Umgriff) nach der Übersichtsbodenkarte des Landesamtes für Umwelt, 2024 (Quelle: FIN-Web, LfU)

Es sind keine anmoorigen oder moorigen Böden nach der Moorbodenkarte des Landesamtes für Umwelt, kurz LfU vorhanden.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nach derzeitigem Stand nicht vorhanden. Es gibt auch keinen Anhaltspunkt auf Vorhandensein von Kampfmittel.

Somit wird das Schutzgut Boden und Fläche wegen seiner überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet.

#### **4.3.2 Schutzgut Klima / Luft**

Das Planungsgebiet ist überwiegend durch Acker- und Grünlandnutzung mit wenigen Gehölzbestände geprägt. Die Gewerbegebiete Oberschlitzendorf Nord und West befindet sich östlich und südlich des Planungsgebiets. Im Westen ist die Staatsstraße 2139 mit staßenbegleitenden Gehölzen und im Norden landwirtschaftliche Flächen und wald-charakteristisch anmutenden Gehölzstrukturen entlang des „Antoni-Pfahles“ vorhanden. Das Planungsgebiet liegt somit in einem von Gehölzen umgebenden Landschaftsraum, in dem die Flächen überwiegend

landwirtschaftlich genutzt werden. Das Planungsgebiet ist als gut durchlüftetes Gebiet im Ortsrandbereich gekennzeichnet. Das Planungsgebiet und seine Umgebung wird im Landschaftsrahmenplan der Region 12 - Donau-Wald für die Kaltluftproduktion als hoch eingestuft. Als Frischluftentstehungsgebiet wird das Planungsgebiet nicht eingeordnet. Frischluftentstehungsgebiete und die Kaltluftproduktion beeinflussen die (stadt-)klimatischen Verhältnisse und somit ein potenzielles bioklimatisches Wohlbefinden der Bevölkerung.

Nach dieser Beschreibung wird das Schutzgut Klima und Luft mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet.

#### **4.3.3 Schutzgut Wasser**

Die Flächen des Planungsgebietes liegen in keinem amtlich bezeichneten Überschwemmungsgebiet. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist ein namenloses Fließgewässer (kleiner Graben) vorhanden. Hochwassergefahrenflächen (faktische HQ<sub>100</sub>-Flächen) wurden eruiert und sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kenntlich zu machen. Der südliche Bereich des Planungsgebietes liegt in einem wassersensiblen Bereich (siehe Kapitel 4.2.2.5).

Der Boden steht im überwiegenden Planungsgebiet zur Grundwasseranreicherung und -speicherung zur Verfügung, da von einem relativ hohen, intaktem Grundwasserflurabstand ausgegangen wird. Im südlichen Bereich im Einwirkungsbereich des Grabens ist mit einem niedrigem Grundwasserflurabstand zu rechnen. Kleinere Flächen mit baulichen Anlagen (Gebäude) und befestigten Flächen sind im Planungsgebiet vorhanden. Derzeit versickert das Niederschlagswasser im Planungsgebietes und wird Richtung Süden und abschließend nach Osten über den bestehenden Graben und Verrohrungen u.a. in Richtung Riedbach abgeführt. Durch die teilweise intensive Nutzung der Flächen als Acker- und Grünland ist davon auszugehen, dass die Flächen gedüngt werden und so auch Düngemittel wie Nitrat u.a. in das Grundwasser gelangen könnten.

Auf Grund der Beschreibung wird das Schutzgut Wasser mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet, wobei der südliche Bereich um den Graben als hoch eingestuft wird.

#### **4.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Das Planungsgebiet liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet oder Nationalpark und nicht in einem Gebiet der Wiesenbrüter- und Feldvogelkullisse (Quelle: FIN-Web, LfU). Moorige und anmoorige Bereiche nach der Moorbo-denkarte sind auch nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche genutzt. Als Einfriedungen und an den Rändern sind der landwirtschaftlich genutzten Fläche untergeordnet, geschnittene Hecken, Gebüsche und Baumgruppen vorhanden.

2024 wurde vom Büro Sommer eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Planungsgebiet ist für Feldlerche, Fledermäuse, Zauneidechsen und Falter potentieller Lebensraum, was

nicht heißt, dass es immer einen gesicherten Nachweis all dieser Arten(-gruppen) gibt. Im Planungsgebiet ist ein amtlich kartiertes Biotop vorhanden. Bei der Bestandsaufnahme unterliegen Teilflächen dieses Biotopes und weitere kleinere Flächen dem gesetzlichen Schutz, d.h. Teilbereich im Süden entlang des Grabens sind als gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG/Art.23 Bay-NatSchG einzustufen. Diese nehmen aber im gesamten Kontext des Planungsgebietes eine geringe Flächengröße ein. Weiterführende Informationen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu finden. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind auch eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung und die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung integriert.

Auf dieser Grundlage wird das Schutzgut Arten und Lebensräume derzeit mit mittlerer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt bewertet. Dies begründet sich zum einen auf die überwiegend (auch intensive) landwirtschaftliche Nutzung und zum anderen auf die (potentiell) vorkommen, naturschutzfachlich wertgebenden Arten und dem Vorkommen von kleinen Teilbereichen mit gesetzlich geschützten Biotopen.

Potenzielle natürliche Vegetation (PNV):

Die PNV stellt einen gedachten Zustand dar, der auf Grundlagen von bestehenden Boden- und Klimaverhältnissen eine sich wahrscheinlich entwickelnde Vegetation aufzeigt. Dabei wird der Einfluss des Menschen auf die Fläche gedanklich ausgeblendet. Auf der Fläche des Änderungsbereiches würde sich nach der Karte des Landesamtes für Umwelt in Bayern ein „Hainsimsen-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Heidekraut-Kiefern-Eichen-Felsgehölz“ (L3eT) entwickeln.

#### **4.3.5 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild des Planungsgebietes ist zum einen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und bauliche Anlagen und Freiflächen des Hundeübungsplatzes und zum anderen von Gehölzstrukturen sowie der Gebäude bzw. obere Fassaden der benachbarten Gewerbegebiete Oberschlitzendorf Nord und West geprägt. Akustisch ist das Planungsgebiet von der im Westen befindlichen Staatsstraße 2139 und der im Süden verlaufenden Prof.-Hermann-Staudinger-Straße, die als wichtige Erschließungsstraße der bestehenden Gewerbegebiete gilt, vorbelastet. Weite Sicht- und Blickachsen in den Landschaftsraum ausgehend vom Planungsgebiet sind auf Grund der topografischen Gegebenheiten, der baulichen Anlagen im Planungsgebiet und vor allem der angrenzenden Gebäude der Gewerbegebiete und der bestehenden Gehölzkulisse stark eingeschränkt und kaum vorhanden. Auch da im Planungsgebiet keine Hochpunkte vorhanden sind. Weite Sicht- und Blickachsen nach Südosten zwischen „Antonius-Pfahl“ und bestehendes Gewerbegebiete Oberschlitzendorf Nord und nach Nordwesten in Richtung Kühberg sind entlang des nördlich gelegenen „Antonius Pfahls“, insbesondere von der Kirche St. Anton und vom dort befindlichen Fuß- und Radweg (Wanderparkplatz) gegeben. Diese weiten Blickachsen sind außerhalb des Planungsgebietes vorhanden und bestehen auch noch mit der Planung dieser Deckblattänderung. Von außen, d.h. von der Staatsstraße im Westen, von der Prof.-Hermann-Staudinger-Straße im Süden und vom östlichen Gewerbegebiet mit den bestehenden Gehölzstrukturen ist das Planungsgebiet gut eingegrünt

und nur von wenigen ausgewählten Orten sichtbar. Von Norden und Westen, z.B. von den bestehenden Fuß- und Fahrradwegen im Norden und Westen und von Südwesten, vom südlichen Wohngebäude (Prof.-Hermann-Staudinger-Straße Nr. 10) aus, ist das Planungsgebiet derzeit einsehbar.

Abschließend und zusammenfassend kann zum Thema Orts- und Landschaftsbild gesagt werden, dass das Planungsgebiet von mittlerer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild eingeordnet wird.

Auch im Kapitel 3.11 der Begründung sind Ausführungen zum Orts- und Landschaftsbild zu finden.

#### **4.3.6 Schutzgut Mensch**

Die Flächen sind abgesehen vom Übungsplatz für Hunde für eine Erholungs- und Freizeitnutzung nicht interessant, da diese landwirtschaftlich genutzt werden. Der Verein für „Deutsche Schäferhunde“ hat im Planungsgebiet einen ca. 3.000m<sup>2</sup> großen Übungsplatz für Hunde. Dieser Übungsplatz birgt für eine bestimmte Bevölkerungsgruppe („Hundebesitzer“) einen bestimmten Wert der Freizeitnutzung.

Außerhalb des Planungsgebietes entlang des „Antonius-Pfahles“ und entlang der Staatsstraße sind Fuß-, Wander- und Fahrradwege vorhanden. So führen diese beiden Fernwanderwege, der „Pfahlwanderweg“ und der „Baierweg“ sowie Mountainbikewege am Planungsgebiet vorbei. Diese Wege werden durch das Planungsgebiet in Ihrem Verlauf nicht verändert oder eingeschränkt. Eine derzeitige Sichtbarkeit und Einsehbarkeit des Planungsgebietes von den genannten Wegen ist vorhanden, wenn man sich auf diesen Wegen im benachbarten Umfeld des Planungsgebietes aufhält.

Durch die in der Umgebung des Planungsgebietes bestehende Gewerbegebiete und der Verkehrsflächen (Staatsstraße) ist eine Vorbelastung durch Lärm und bauliche Anlagen gegeben. In der näheren Umgebung sind neben der genannten gewerblichen Nutzung auch Wohnnutzung vorhanden. Zur Tagzeit wird derzeit der jeweilige Immissionsrichtwert an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten. Nachts ergeben sich bereits an allen Immissionsorten Überschreitungen. Zu diesen Ergebnissen kommt das durchgeführte Gutachten zum Schallschutz. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Untersuchungen zum Schallschutz durchgeführt worden. Es wird darauf verwiesen.

#### **4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Erhaltenswerte Kultur und Sachgüter sowie Denkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

In der näheren Umgebung in ca. 80m sind Baudenkmäler wie beispielsweise die Kirche St. Anton mit Kreuzwegstationen vorhanden. Diese befinden sich nördlich des Planungsgebietes und in unterschiedlichen naturschutzfachlich bedeutenden Schutzgebieten in und entlang des „Antonius-Pfahlriegels“. Weiter Informationen sind in den Kapiteln 4.2.2.6 „Denkmalschutz“ und 4.5.7 zu finden.

#### 4.4 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

Nach der Beschreibung und Einstufung des Bestandes in Kapitel 4.3 wird eine zusammenfassende Übersicht gegeben, welche Bedeutung die Schutzgüter für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Nach der Fortschreibung des „Leitfadens“ (Dezember 2021) werden die Schutzgüter wie folgt bewertet:

Schutzgut	Einstufung des Bestandes und Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gesamtbewertung des Schutzgutes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Arten und Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- extensiv genutztes Grünland</li> <li>- intensiv genutzte Ackerflächen</li> <li>- gesetzlich geschützte Biotop</li> <li>- Lebensraum für unterschiedliche, potentielle vorkommende Arten</li> <li>- keine Schutzgebiete</li> </ul>	Gebiet mit mittlerer bis hoher Bedeutung
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs und ackerbaulicher Nutzung</li> <li>- wenige befestigten und versiegelten Flächen</li> <li>- grundwasserbeeinflusste Böden im südlichen Bereich</li> </ul>	Gebiet mit mittlerer bis hoher Bedeutung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend Flächen mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand (im Norden)</li> <li>- Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden südliches Planungsgebiet im wassersensiblen Bereich</li> </ul>	Gebiet mit mittlerer Bedeutung
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gut durchlüftetes Gebiet</li> <li>- Fläche ohne lokalklimatisch wirksames Frischluftentstehungsgebiet</li> <li>- Fläche für hohe Kaltluftproduktion relevant</li> </ul>	Gebiet mit mittlerer Bedeutung
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>- überwiegend landwirtschaftliche Nutzung mit wenigen Gehölzstrukturen</li> <li>- Vorprägung durch bestehende Gewerbegebiete und Straßen Nähe zum „Antonius-Pfahl“ und</li> </ul>	Gebiet mit mittlerer Bedeutung

	naturschutzfachlich bedeutsamen Schutzgebieten	
Ergebnis	<p>Insgesamt 2 x als Gebiet mit mittlerer bis hoher Bedeutung 3 x als Gebiet mit mittlerer Bedeutung</p> <p>Das Planungsgebiet wird für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zusammenfassend als Gebiet mit mittlerer Bedeutung eingestuft. Dabei gibt es Teilbereiche und Belange, die von hoher Bedeutung sind, z.B. der südliche Bereich oder das Vorkommen von unterschiedlichen, potentiellen Arten.</p>	

#### **4.5 Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Durchführung der Planung**

In diesem Kapitel geht es um die wesentliche Fragestellung im Rahmen der Deckblattänderung, inwieweit durch die Planung Beeinträchtigung und Belastungen von Natur und Landschaft (nach Schutzgütern sortiert) zu erwarten sind. Es ist eine Prognose bei Durchführung bzw. Umsetzung dieser Bauleitplanung. Die Bewertungsskala geht von geringen und/oder unerheblichen, mittleren oder hohen (erheblichen) Beeinträchtigungen und Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter aus.

##### **4.5.1 Schutzgut Boden und Fläche**

Es sind keine wertvollen Bodenarten, z.B. moorige oder anmoorige Böden vorhanden. Die Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Bei einer baulichen Entwicklung des Gewerbegebietes wird in das Schutzgut Boden eingegriffen und es werden Flächen versiegelt und befestigt. Somit wird das Schutzgut Boden erheblich beeinträchtigt. Dieser Eingriff wird durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die erforderlichen Ausgleichsflächen kompensiert. Beispielsweise sind Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und baulich die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen in Bereichen der privaten Stellplätze und Lagerflächen geplant. Dies ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Die Auswirkungen der geplanten Gewerbegebietes-Erweiterung auf das Schutzgut Boden sind hoch (erheblich), werden aber durch geplante Minimierungsmaßnahmen und Ausgleichsflächen kompensiert.

##### **4.5.2 Schutzgut Klima/Luft**

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass weitere Versiegelungen und Befestigungen von Flächen zu einer zusätzlichen klimatischen Beeinträchtigung führen. Auf Grund der Lage am Ortsrand mit einer guten Durchlüftungssituation der angrenzenden freien Landschaft und der im Vergleich zu den in der Umgebung beste-

henden Gewerbegebieten, kann die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes als gering angesehen werden. Es kann gesagt werden, dass es für das Planungsgebiet und den angrenzenden Bereich zu keiner nennenswerten bioklimatischen Beeinträchtigung ausgehend von der Deckblattänderung kommt. Wichtige Frischluftentstehungsgebiete werden durch die Planung nicht tangiert. Die als hoch eingestuft Flächen für die Kaltluftproduktion werden nur geringfügig eingeschränkt. Durch die Planung sind u.a. Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen umzusetzen, die im Gegensatz zur derzeitigen Situation eine positive Wirkung auf die klimatischen Bedingungen haben werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch die Planung als gering eingeschätzt werden.

#### **4.5.3 Schutzgut Wasser**

Durch die Planung des Gewerbegebietes sind keine Wasserschutzgebiete und amtlich bezeichnete Hochwassergefahrenflächen betroffen. Bei einer baulichen Entwicklung werden Flächen befestigt und versiegelt und stehen dem Schutzgut Wasser und dem Wasserhaushalt nicht mehr zur Verfügung stehen. Mit einem erhöhter Wasserabfluss durch versiegelte Flächen, vor allem bei Starkregenereignissen ist zu rechnen. Vor allem im südlichen Planungsgebiet mit wassersensiblen Bereichen ist die Umsetzung von Maßnahmen zur Schadenvermeidung an baulichen Anlagen durch hohes anstehendes Grundwasser sinnvoll.

Das Schutzgut Wasser wird erheblich beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung wird durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die erforderlichen Ausgleichsflächen kompensiert. Beispielsweise sind Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und baulich die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen in Bereichen der privaten Zufahrten und Stellplätzen geplant.

Es ist eine Extensivierung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen geplant. Der Wasserhaushalt profitiert von dieser extensiven Nutzung, da die Bewirtschaftung eine Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel untersagt und somit über diese Flächen keine schädlichen Stoffe in den Grundwasserhaushalt eindringen.

Die Auswirkungen der geplanten Gewerbegebietes-Erweiterung auf das Schutzgut Wasser sind erheblich, werden aber durch geplante wasserwirtschaftliche und naturschutzfachliche Maßnahmen kompensiert. Somit sind nur geringfügige Auswirkungen aus das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Im südlichen Planungsgebiet mit wassersensiblen Bereichen ist die Umsetzung von Maßnahmen zur Schadenvermeidung an baulichen Anlagen durch hohes anstehendes Grundwasser, vor allem beim längeren Regenperioden oder bei Starkregenereignissen sinnvoll.

#### **4.5.4 Schutzgut Arten und Lebensräume**

Wie bereits beschrieben, wird das Planungsgebiet überwiegend landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandfläche genutzt. Als Einfriedungen und an den Rändern sind, der landwirtschaftlich genutzten Fläche untergeordnet, geschnittene Hecken, Gebüsche und Baumgruppen vorhanden.

2024 wurde vom Büro Sommer eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Planungsgebiet ist für Feldlerche, Fledermäuse, Zauneidechsen und Falter potentieller Lebensraum, was nicht heißt, dass es immer einen gesicherten Nachweis all dieser Arten(-gruppen) gibt. Im Planungsgebiet ist ein amtlich kartiertes Biotop vorhanden. Bei der Bestandsaufnahme unterliegen Teilflächen dieses Biotopes und weitere kleinere Flächen dem gesetzlichen Schutz, d.h. kleinere Teilbereich im Süden entlang des Grabens sind als gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatschG/Art.23 BNatschG einzustufen. Diese nehmen aber im gesamten Kontext des Planungsgebietes eine geringe Flächengröße ein. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen, die den Eingriff auf die jeweiligen Arten, Artengruppen und Biotope kompensiert. Die angehängte spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung ist Bestandteil der Bebauungsplanung. Mit diesen naturschutzfachlichen Maßnahmen sind die Auswirkungen auf die benannten Arten, Artengruppen und Biotope als gering bis unerheblich einzustufen.

#### **4.5.5 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild**

Inwieweit die Veränderungen des Planungsgebiet als Beeinträchtigung der Landschaft und des Landschaftsbilds empfunden werden, hängt von der subjektiven Wahrnehmung des Betrachters ab. Dazu kommt die subjektive Wertigkeit des Orts- und Landschaftsbildes im Gesamtkontext, d.h. welche Stellung und Gewichtung bekommt das Orts- und Landschaftsbild gegenüber anderen Belangen, z.B. Förderung von kleinen Betrieben oder Schaffung von Arbeitsplätzen.

Dennoch können objektive Aussagen getroffen werden, welche Auswirkungen zu erwarten sind. Zusammenfassend werden die Auswirkungen des Planungsgebietes auf das Orts- und Landschaftsbild als mittel eingestuft. Dazu folgende Begründung:

Das Planungsgebiet an sich, also isoliert betrachtet, hat wegen seiner überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung, der baulichen Anlagen des Hundeübungsplatzes und der wenigen bestehenden Gehölzstrukturen für das Orts- und Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung. Dazu kommen Vorbelastungen durch akustisch wahrnehmenden Verkehrslärm und Sichtbeziehungen zu den angrenzenden Gewerbegebieten, die die Wertigkeit des Planungsgebietes mindert. Die Nähe des Planungsgebietes zu den unterschiedlichen naturschutzfachlich bedeutenden Schutzgebieten mit dem „Antonius-Pfahl“ werten seine Bedeutung mit der Betrachtung des ihm umgebenden Umfeldes jedoch wieder auf.

Die Planung und Erweiterung des Gewerbegebietes nach Nordwesten gründet auf das bestehende Gewerbegebiet Oberschlitzendorf Nord. So werden die baulichen Flächen für Gewerbe und die nördliche Eingrünung nach Nordwesten zur Staatsstraße hin weitergeführt. Das bereits von drei Seiten gut eingegrünte Planungsgebiet wird somit auch von Norden her eingegrünt. Nach einigen Jahren werden diese derzeit noch von Nord nach Süd bestehenden freien Sicht- und Blickachsen durch die geplante Eingrünung vermindert und stark reduziert worden sein. Einen Eindruck von einer solchen Situation kann man bereits heute bekommen, wenn man entlang des nördlichen Fußweges spazieren geht und nach Süden auf die nördlichen Gehölzstrukturen des bestehenden Gewerbegebietes blickt. Dazu bleiben landwirtschaftlich genutzte Flächen zwischen dem Weg, der

Schutzgebiete und dem „Antonius-Pfahl“ und dem Planungsgebiet als Puffer bestehen. Freie- und weite Sichtachsen nach Nordwesten und Südosten ausgehend vom nördlichen Fuß- und Fahrradweg entlang des „Antonius-Pfahles“ bleiben vorhanden und werden durch das Planungsgebiet und die Gewerbegebietserweiterung nicht beeinträchtigt. Dazu ist es Ziel der Bauleitplanung, Sicht- und Blickbeziehungen über das Planungsgebiet von der Staatsstraße kommend in Richtung Viechtach auf die Kirche „St Anton“ (Denkmal) freizuhalten. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind weitere Ausführungen zu dieser Thematik zu machen und bestimmte Festsetzungen zu treffen.

Abschließend und zusammenfassend werden durch die bereits vorhandene, von drei Seiten bestehende Eingrünung, die geplante Eingrünung im Norden und die landwirtschaftlich genutzten freien Flächen als Puffer zwischen Planungsgebiet und „Antonius-Pfahl“ sowie die Freihaltung von Sichtachsen auf die Kirche „St Anton“ ausgehend von der Staatsstraße die Auswirkungen auf die Landschaft und das Landschaftsbild als gering bis mittel zu bewerten.

#### **4.5.6 Schutzgut Mensch**

Erholung und Freizeit:

Das Planungsgebiet an sich hat abgesehen vom Hundeübungsplatz des Vereins für deutsche Schäferhunde keine Funktion als Freizeit- und Erholungsgebiet, da dieses überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Der Hundeübungsplatz als Aufenthaltsort und Freizeitstätte wird an einem anderen Ort verlagert. Somit wird ein Ersatzstandort geschaffen.

Nördlich und westlich des Planungsgebietes sind Fuß-, Wander- und Fahrradwege vorhanden. Dieses Wegenetz wird durch das Planungsgebiet in seiner Lage nicht beeinträchtigt. Freie Sicht- und Blickachsen von den genannten Wegen in das Planungsgebiet sind gegeben. Durch Eingrünungsmaßnahmen werden diese freien Sichtachsen in das Planungsgebiet minimiert. Somit ist eine hohe oder erhebliche Beeinträchtigung der Landschaft und des Landschaftsbildes durch das Planungsgebiete bzw. die geplante Eingrünung auszuschließen. Es wird auf die Ausführungen zum Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild verwiesen. Abschließend werden die Auswirkungen als gering bis mittel eingestuft.

Lärm:

Während der Bauphase ist mit baubedingten Auswirkungen durch Immissionen wie beispielsweise Lärm und Staub von Baumaschinen und Schwerlastverkehr zu rechnen. Baubedingte Belastungen sind insgesamt aufgrund der zeitlichen Befristung und der Beschränkung auf die Tagzeit hinnehmbar und auch nicht vermeidbar.

Im Zuge der Bauleitplanung wird auf Ebene der Bebauungsplanung ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Ziel ist es, schalltechnische Beeinträchtigungen der Immissionsorte durch das Planungsgebiet auszuschließen. Es werden auf Ebene der Bebauungsplanung schallschutzrelevante Werte pro Baufeld festgesetzt, die einzuhalten sind.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch werden als gering eingestuft.

#### **4.5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Planungsgebiet sind keine bedeutsamen Kultur- und Sachgüter, insbesondere Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Somit ist diesbezüglich mit keinen Restriktionen zu rechnen.

In der Umgebung in ca. 80m Entfernung sind unterschiedliche Boden- und Bau- denkmäler (z.B. Kirche zum St Anton und Kreuzwegstationen) vorhanden. Auf Grund des Abstandes („Puffer“), der bestehenden Gehölze und der geplanten nördlichen Eingrünung des Planungsgebietes sowie der Freihaltung von bestimmten Sichtachsen auf die Kirche von St.-Anton kann davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Denkmäler als mittel eingestuft werden. Nähere Informationen sind auf Ebene der Bebauungsplanung zu finden.

#### **4.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu einer erheblichen Verstärkung der Beeinträchtigung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung führen könnten, sind abgesehen vom Orts- und Landschaftsbild in Verbindung mit Kultur- und Sachgüter (Denkmale) nicht erkennbar. Es ist von „normalen“ Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern auszugehen. Hinsichtlich der Wechselwirkungen von Orts- und Landschaftsbild und Denkmale (wie freie und offene Sichtachsen zur Kirche St.Anton) wird insbesondere auf die Kapitel 3.11 und Kapitel 4.2.2.6 verwiesen. Darin werden der Bestand und Thematik beschrieben, Auswirkungen aufgezeigt und Folgen für die Planung dargelegt. Weitere Ausführungen und ggf. Festsetzungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

#### **4.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Deckblattänderung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen zur gegenwärtigen Situation. Die Flächen bleiben landwirtschaftlich als Acker- und Grünlandflächen erhalten. Der Übungsplatz für Hunde bleibt erhalten. Die vorhandenen Gehölze werden sich weiterentwickelt. Der Zustand des südlich gelegenen amtlich kartierte Biotopes wird sich wahrscheinlich ohne Pflegemaßnahmen naturschutzfachlich verschlechtern.

#### **4.7 Artenschutz**

2024 wurde vom Büro Sommer eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das Planungsgebiet ist für Feldlerche, Fledermäuse, Zauneidechsen und Falter potentieller Lebensraum, was nicht heißt, dass es für jede Art bzw. Artengruppe gesicherte Nachweise gibt. Folglich sind unterschiedliche Maßnahmen für die genannten Arten und Artengruppen umzusetzen, um artenschutzrechtliche Verstöße ausschließen zu können.

nen. Diese Maßnahmen und weiterführende Informationen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu finden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird Bestandteil der Bebauungsplanung und artenschutzrechtliche Maßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

#### 4.8 Eingriffsregelung und erforderlicher Ausgleich

Bauliche Entwicklungen führen durch ihren Flächenverbrauch, ihre Veränderungen in der Oberflächengestalt und Bodenstruktur und ihre Flächenversiegelung zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes im Sinne des §14 BNatSchG und § 1a BauGB. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist die Eingriffsregelung überschlägig abzuhandeln.

Somit wird auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehrs“ (Stand 2021) eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung und eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarf vorgenommen. Bei dieser ersten Einschätzung werden die biotischen Schutzgüter und deren flächenbezogene Merkmale herangezogen.

geplante Nutzung des Eingriffs:	Gewerbegebiet
betroffene Flurnummer (TF= Teilflächen) / Gemarkung	1057 (TF), 1066 (TF), 1067 (TF), 1068 (TF), 1073 (TF), 1073/1 (TF), 1073/3 (TF), 1073/4 (TF) und 1197/1 der Gemarkung Viechtach
Größe der Fläche mit baulicher Entwicklung (Eingriffsfläche)	ca. 24.000m <sup>2</sup>
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ) = Beeinträchtigungsfaktor	GRZ = 0,8
Einwertung des Bestandes als Biotop- und Nutzungstyp (BNT) über die Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensiv bewirtschaftete Äcker auf ca. 4.500m<sup>2</sup> mit pauschal 3 Wertpunkten</li> <li>- Extensiv bewirtschaftetes Grünland auf 12.200m<sup>2</sup> mit pauschal 8 Wertpunkten</li> <li>- Intensiv gepflegte Freiflächen des Hundeeübungsplatzes auf ca. 4.400m<sup>2</sup> mit pauschal 3 Wertpunkten</li> </ul>
Anwendung der Berechnungsformel: Eingriffsfläche x pauschale Wertpunkte des Bestandes (WP) x Beeinträchtigungsfaktor = Kompensationsbedarf (WP)	

$4.500\text{m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,8 = 10.800 \text{ WP}$   
 $12.200\text{m}^2 \times 8 \text{ WP} \times 0,8 = 78.080\text{WP}$   
 $4.400\text{m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,8 = 10.560\text{WP}$

→ auf Grund der überschlägigen Berechnung beläuft sich der Ausgleichsbedarf auf **ca. 100.000 Wertpunkte**

Nachweis des Ausgleichs

Die erforderliche Ausgleichsfläche mit einer Aufwertung von ca. 100.000 Wertpunkten ist in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen. Eine detaillierte Berechnung erfolgt auch auf Ebene der Bebauungsplanung. Der Ausgleich sollte, soweit möglich, in der näheren Umgebung des Eingriffs stattfinden. Eine konkrete Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmen ist in der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen. In dieser werden die Ausgleichsflächen in der Nähe des „Großen Pfahles“ nachgewiesen.

#### **4.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs**

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme des Eingriffs in Natur und Landschaft werden zusätzliche Eingrünungsmaßnahmen in die FNP-Deckblattänderung hinzugefügt. Weitere und detaillierte Maßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

Als Vermeidungs- und/oder Minimierungsmaßnahme des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Umgriff des Deckblatts folgende Maßnahmen nach Schutzgüter sortiert umzusetzen. Diese sind auf Bebauungsplanebene festzusetzen.

##### Tiere und Pflanzen:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Solitärgehölze und Heckenstrukturen)
- Verwendung von standortgerechten und regionaltypischen Arten und Sorten
- Erhaltung des kartierten Biotopes

##### Wasser:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und privater Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken
- Vermeidung von überbaubaren Grundflächen in wassersensiblen Bereichen

Boden:

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze und privaten Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken
- Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke

Landschaft und Landschaftsbild:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch unterschiedliche Bepflanzung (Solitärgehölze und Hecken)
- Freihaltung von bestimmten Sichtachsen zur Kirche St. Anton

#### 4.10 Landwirtschaft

Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen wie Geruch, Lärm und Staub sind zu dulden. Bei Pflanzungen zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken sind auf Grund der Bewirtschaftung die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

#### 4.11 Alternative Planungsmöglichkeiten (Standortanalyse)

In Abbildung 14 ist ein Auszug des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Viechtach dargestellt. Darin sind in grauer Farbe mit einer roter Umgrenzung Gewerbe- und Industriegebiete dargestellt. Der Auszug stellt alle bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete von Viechtach mit Baulandreserven auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Nachfolgend werden alle Gewerbegebiete kurz steckbriefmäßig analysiert (für Nummern 1 - 13 siehe Abb. 14), um zu prüfen, ob und wo Baulandreserven und Entwicklungspotential vorhanden sind und eine Verfügbarkeit der Flächen besteht:

<u>Steckbrief Gewerbe- und Industriegebiete Viechtach</u>	
<b>Nummer 1 – Gewerbegebiet Riedbach West</b>	
Größe: ca. 33.100m <sup>2</sup>	Baulandreserven: 2 Flächen mit 1.800m <sup>2</sup> und 1.700m <sup>2</sup> = 3.500m <sup>2</sup>
Die Verfügbarkeit der Baulandreserven ist für die Stadt Viechtach nicht vorhanden. Die Baulandreserven sind im privaten Eigentum von im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben, die die Fläche derzeit nicht entwickeln möchten. Die Mitwirkungsbereitschaft (Verkauf und Entwicklung der Fläche) der Eigentümer ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Die westliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist als Abschluss in Planung (Deckblatt 13 zum Flächennutzungsplan)	

<u>Steckbrief Gewerbe- und Industriegebiete Viechtach</u>	
<b>Nummer 2 – Gewerbegebiet Riedbach</b>	
Größe: ca. 111.800m <sup>2</sup>	Baulandreserven: nicht vorhanden
Baulandreserven sind im Gewerbegebiet nicht vorhanden. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist nicht geplant und ist auf Grund von städtebaulichen Gegebenheiten (wie die Bundesstraße 85 und Wohngebiete) und naturräumlichen Abgrenzungen (wie der Riedbach) nicht möglich.	
<b>Nummer 3 – Gewerbegebiet Riedmühle</b>	
Größe: ca. 26.800m <sup>2</sup>	Baulandreserven: nicht vorhanden
Baulandreserven sind im Gewerbegebiet nicht vorhanden. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist nicht geplant und ist unter anderem aus naturräumlichen Gegebenheiten (wie Gewässer und Wald) nur beschränkt möglich.	
<b>Nummer 4 – Industriegebiet Reichsdorf (interkommunal)</b>	
Größe ca. 203.600m <sup>2</sup>	Baulandreserven: nicht vorhanden
Baulandreserven sind im interkommunalen Industriegebiet nicht vorhanden. Die noch freien Flächen sollen demnächst entwickelt werden. Eine Erweiterung des bestehenden Industriegebietes ist nicht geplant und auf Grund der Lage und örtlichen Gegebenheiten stark eingeschränkt.	
<b>Nummer 5 – Gewerbegebiet Seigenwiesen</b>	
Größe: ca. 29.000m <sup>2</sup>	Baulandreserven: ca. 11.300m <sup>2</sup>
Die Verfügbarkeit der Baulandreserven ist für die Stadt Viechtach nicht vorhanden. Die Baulandreserven sind im privaten Eigentum. Eine Mitwirkungsbereitschaft (Verkauf und Entwicklung der Flächen) des Eigentümers ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Die südliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zur Bundesstraße hin wäre denkbar ist, ist aber derzeit nicht in Planung auf Grund fehlende Mitwirkungsbereitschaft. Ansonsten ist eine Erweiterung auf Grund des nördlichen Siedlungsbereiches nicht möglich.	
<b>Nummer 6 – Gewerbegebiet Krumwiesenweg</b>	
Größe ca. 21.400m <sup>2</sup> + 4.000m <sup>2</sup>	Baulandreserven: 4.900m <sup>2</sup>
Die Verfügbarkeit der Baulandreserven ist für die Stadt Viechtach nicht vorhanden. Die Baulandreserven sind im privaten Eigentum. Eine Mitwirkungsbereitschaft (Verkauf und Entwicklung der Fläche) des Eigentümers ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.	

### Steckbrief Gewerbe- und Industriegebiete Viechtach

Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist auf Grund der Lage im Siedlungsgebiet und der fehlenden zu entwickelnden freien Flächen nicht möglich.

#### **Nummer 7 – Gewerbegebiet Auf der Wacht Ost**

Größe ca. 12.800m<sup>2</sup>

Baulandreserven: nicht vorhanden

Baulandreserven sind im Gewerbegebiet nicht vorhanden. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist auf Grund der Lage im Siedlungsgebiet und der fehlenden zu entwickelnden freien Flächen nicht möglich.

#### **Nummer 8 – Gewerbegebiet Am Bahnhof**

Größe ca. 22.000m<sup>2</sup>

Baulandreserven: nicht vorhanden

Baulandreserven sind im Gewerbegebiet nicht vorhanden. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist auf Grund der Lage im Siedlungsgebiet und der fehlenden zu entwickelnden freien Flächen nicht möglich.

#### **Nummer 9 – Gewerbegebiet Lindenweg**

Größe: ca. 5.900m<sup>2</sup>

Baulandreserven: nicht vorhanden

Baulandreserven sind im Gewerbegebiet nicht vorhanden. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist auf Grund der Lage im Siedlungsgebiet und der fehlenden zu entwickelnden freien Flächen nicht möglich.

#### **Nummer 10 – Gewerbegebiet Hafnerhöhe**

Größe: ca. 5.700m<sup>2</sup> +  
16.200m<sup>2</sup>

Baulandreserven: 4.700m<sup>2</sup>

Die Verfügbarkeit der Baulandreserven ist für die Stadt Viechtach nicht vorhanden. Die Baulandreserven sind im privaten Eigentum. Die Mitwirkungsbereitschaft (Verkauf und Entwicklung der Flächen) des Eigentümers ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben.

Die verkehrliche Erschießung der gewerblichen Baulandreserven ist auf Grund der bestehenden geringen Straßenbreite in der Nähe der geplanten Einfahrt, gerade für den Schwerverkehr stark eingeschränkt. Auch die Lage im Siedlungsgebiet und die Nähe zu benachbarten Wohngebieten mit dem vermutlich erforderlichen Schallschutz schränkt die Umsetzung des Gewerbegebietes ein. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist auf Grund der Lage im Siedlungsgebiet nicht möglich.

<u>Steckbrief Gewerbe- und Industriegebiete Viechtach</u>	
<b>Nummer 11 – Gewerbe- und Industriegebiet Oberschlitzendorf Nord</b>	
Größe: ca. 86.600m <sup>2</sup>	Baulandreserven: ca. 27.200m <sup>2</sup>
<p>Die Verfügbarkeit der Baulandreserven ist für die Stadt Viechtach nicht vorhanden. Die Baulandreserven sind im privaten Eigentum. Die Mitwirkungsbereitschaft (Verkauf und Entwicklung der Flächen) der Eigentümer ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Bei den Baulandreserven handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Nähe eines Gehöftes. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ist auf Grund der Nähe zum Antonius-Pfahl nur nach Nordwesten möglich (= Planungsgebiet von Deckblatt 23).</p>	
<b>Nummer 12 – Industrie- und Gewerbegebiet Oberschlitzendorf West</b>	
Größe: ca. 194.200m <sup>2</sup>	Baulandreserven: 22.800m <sup>2</sup>
<p>Die Verfügbarkeit der Baulandreserven ist für die Stadt Viechtach nicht vorhanden. Die Baulandreserven sind im privaten Eigentum. Die Mitwirkungsbereitschaft (Verkauf und Entwicklung der Flächen) der Eigentümer ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Bei den Baulandreserven handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen um ein bestehendes Gehöft. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden ist auf Grund der (Wohn-)Bebauungen im Außenbereich und naturräumlicher Gegebenheiten derzeit nicht geplant und auch in der Umsetzung sehr schwierig.</p>	
<b>Nummer 13 – Gewerbe- und Industriegebiet Oberschlitzendorf</b>	
Größe: ca. 147.300m <sup>2</sup>	Baulandreserven: ca. 21.500m <sup>2</sup>
<p>Die Verfügbarkeit der Baulandreserven ist für die Stadt Viechtach nicht vorhanden. Die Baulandreserven sind im privaten Eigentum. Die Mitwirkungsbereitschaft (Verkauf und Entwicklung der Flächen) der Eigentümer ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Bei den Baulandreserven handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Nähe eines Gehöfts. Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Norden und Süden ist auf Grund der (Wohn-)Bebauungen im Außenbereich und naturräumlicher Gegebenheiten derzeit nicht geplant und auch in der Umsetzung sehr schwierig.</p>	
<b>Insgesamt:</b>	
Flächengröße von Gewerbe- und Industriegebieten (nach FNP) in Viechtach, ca. <b><u>920.000m<sup>2</sup> (92ha)</u></b>	davon Baulandreserven ca. <b><u>95.900m<sup>2</sup>, 9,6ha (ca. 10%)</u></b>

Nach dieser Prüfung und Rücksprache mit der Stadt Viechtach ist festzuhalten, dass die im Flächennutzungsplan als Gewerbe- oder Industriegebiete ausgewiesenen Flächen bereits heute überwiegend als Gewerbe- oder Industriestandorte genutzt werden und bebaut sind (ca. 82ha).

Die Stadt Viechtach hat im Stadtgebiet nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ca. 92ha Gewerbe- und Industriegebiete. Davon sind 10 % (ca. 9,6ha) als Baulandreserven einzuordnen. Der größte Flächenanteil an Baulandreserven sind in den Gewerbe- und Industriegebieten von Oberschlitzendorf mit ca. 7,0ha (Nummer 11-13 in Abb. 14) zu finden. Diese meist intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen befinden sich um und in der Nähe zu landwirtschaftlichen Betriebsstellen, die diese Flächen zur Bewirtschaftung benötigen. Daher ist die derzeitige Mitwirkungsbereitschaft (Verkauf und Entwicklung solcher Flächen für Gewerbe) stark eingeschränkt bis nicht vorhanden.

Die Stadt Viechtach besitzt nach derzeitigem Stand keine bzw. kaum gewerblichen Flächen, die sie interessierten Betrieben anbieten könnte. Die Mitwirkungsbereitschaft (Verkauf und Entwicklung) der im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, meist in Privathand, ist stark eingeschränkt und nicht vorhanden. Daher ist es städtebaulich sinnvoll, gewerbliche Flächen in der Nähe von bestehenden Gewerbegebieten, die sich im Eigentum der Stadt Viechtach befinden, weiterzuentwickeln. Vor Ausweisung solcher neuen Gewerbegebiete wird die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer abgefragt. Bei der Gewerbegebietserweiterung von Deckblatt 23 sind die Eigentümer mitwirkungsbereit und ein Teilbereich gehören der Stadt Viechtach selbst.

Die Ausweisung von neuen Gewerbegebietsflächen (z.B. am Siedlungsrand des Hauptortes) abseits von bestehenden Gewerbegebieten wurde bei dieser Alternativen-Betrachtung und Standortanalyse erstmal nicht explizit herangezogen, da die Planungsabsicht einer Gewerbegebietserweiterung der Stadt Viechtach in Verbindung mit der Eigentümersituation und deren positiver Mitwirkungsbereitschaft an diesem Ort relativ hoch ist. Nach Rücksprache mit der Stadt Viechtach ist die Nachfrage an Gewerbeflächen vorhanden. So sind auf den nördlichen Baufeldern ein Betrieb mit Handel von pharmazeutischen Produkten und ein Ärztehaus geplant. Im südlichen Baufenster sollen weitere Gespräche mit einem Betrieb für Imkereibedarf geführt werden. Dieser Betrieb hatte in der jüngeren Vergangenheit Interesse an diesem Standort.

Eine Rücknahme von im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen ist geplant. Dazu sollen aber noch Gespräche mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der betroffenen Flächen geführt werden.

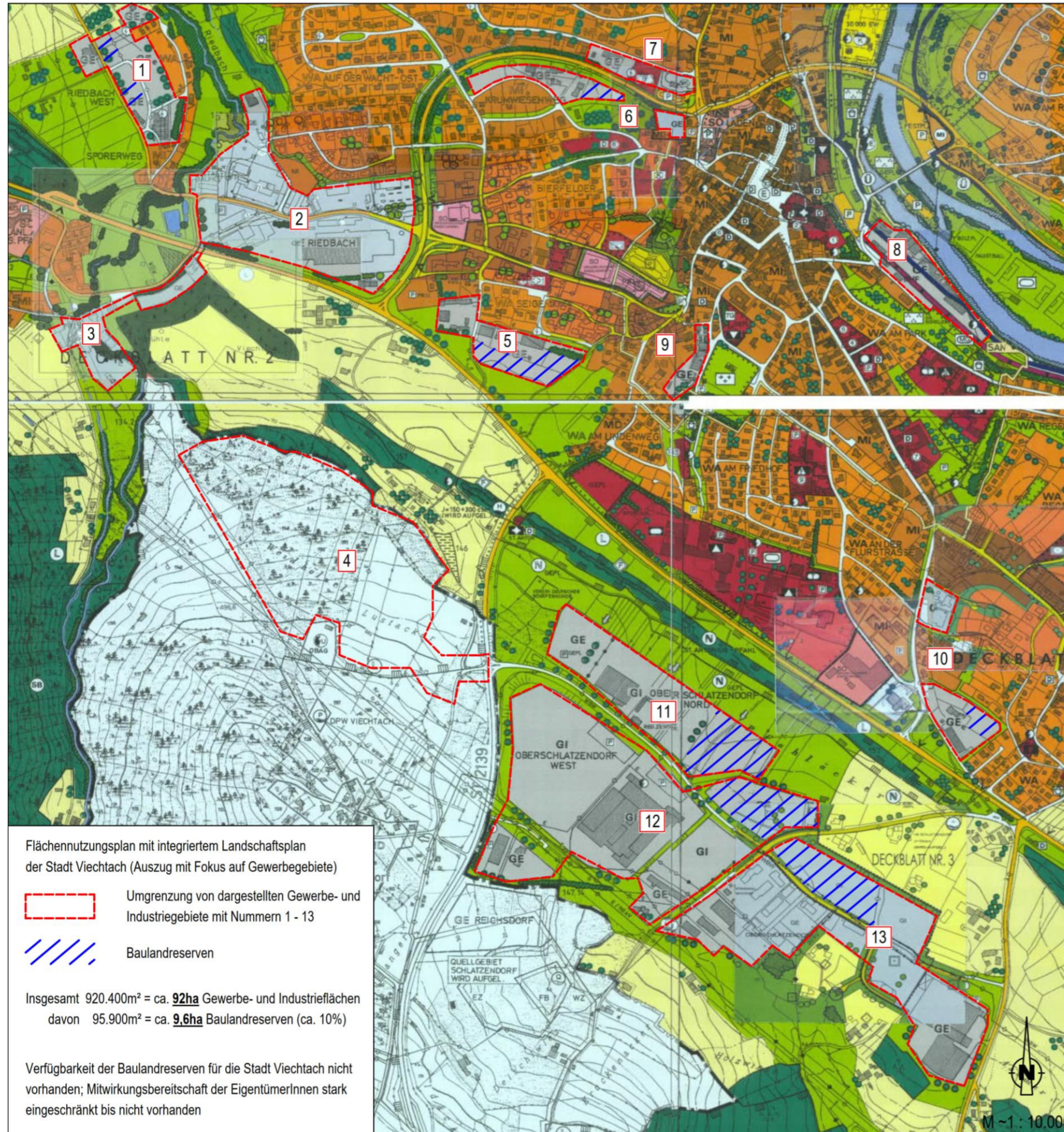


Abbildung 14: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Viechtach mit den dargestellten Gewerbe- und Industriegebieten im Stadtgebiet (graue Flächen mit roter Umgrenzung), Baulandreserven (blau schraffierte Flächen) und dem Planungsgebiet (scharz gestrichelter Umgriff), (Stadt Viechtach, 2001)

#### **4.12 Methodisches Vorgehen und Schwierigkeiten**

Die Erstellung des Umweltberichtes auf Grundlage der Anlage 1 BauGB, die Beschreibungen, Analysen und Ergebnisse erfolgten nach derzeitigem Kenntnisstand und verbal-argumentativ. Es sind keine gravierend technischen Schwierigkeiten aufgetreten. Verwendete Quellen sind im Literaturverzeichnis im Kapitel 5 zu finden.

#### **4.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 23 hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt, da es sich um eine Nutzungsänderung auf vorbereitender Bauleitplanungs-Ebene handelt und daher sind keine Überwachungsmaßnahmen notwendig. Voraussichtliche Maßnahmen zur Überwachung sind die Herstellung und Umsetzung, Entwicklung und Pflege der Gehölzstrukturen (Eingrünung) und Ausgleichsflächen. Dies ist jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

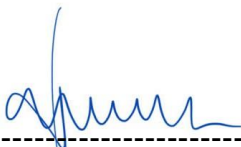
#### **4.14 Zusammenfassung**

Die Stadt Viechtach beabsichtigt die Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 23. Die Deckblattänderung 23 zum Flächennutzungsplan und die Aufstellung des Bebauungsplans „GE Oberschlitzendorf Nord Erweiterung“ erfolgt im „Parallelverfahren“ nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Der betroffene etwa 2,4ha große Änderungsbereich liegt im südlichen Stadtgebiet, ca. 1km vom Stadtzentrum entfernt. Die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellte Grünfläche, derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt, soll in ein Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO geändert werden. Diese Deckblattänderung ist als eine abschließende Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Oberschlitzendorf Nord nach Nordwesten in Richtung der Staatstraße 2139 zu verstehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Süden vorhandene „Prof.-Hermann-Staudinger-Straße“. Der schalltechnische Zustand wird erhalten und eine Verschlechterung dieser Ausgangslage tritt nicht ein. Eine konkrete Planung der Begrünung und der Ausgleichsflächen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Durch Kompensationsmaßnahmen wird der Eingriff ausgeglichen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter in Natur und Landschaft werden als gering bis mittel eingestuft. Das „mittel“ bezieht sich auf das Orts- und Landschaftsbild.

Deggendorf, den 11.03.2026



-----  
Robert Brunner,  
Architekt und Stadtplaner

brunner architekten  
INGENIEURE GMBH

kandlbach 1  
94234 viechtach

metzgergasse 19  
94469 deggendorf

## 5 Literaturverzeichnis

**BauGB** – Baugesetzbuch in der derzeit aktuellen Fassung

**BauNVO** – Baunutzungsverordnung in der derzeit aktuellen Fassung

**BayernAtlas** – Geodatenanwendung; Abfrage am 27.02.2023; Bayerische Vermessungsverwaltung

**BayNatSchG** – Bayerisches Naturschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

**BImSchG** – Bundes-Immissionsschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

**BNatSchG** – Bundesnaturschutzgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

**DIN 18005** - Norm zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung

**FIN-WEB** – Fachinformationssystem Natur im Bereich Naturschutz und Landschaftspflege, Abfrage am 27.02.2023; Bayerisches Landesamt für Umwelt

**Geruchsimmissionsrichtlinie** – GIRL

**KrWG** – Kreislaufwirtschaftsgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

**Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**; Stand 01.01.2020: Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Finanzen

**Landschaftsrahmenplan Region Donau-Wald**; Stand der korrigierten Fassung 2014: Landschaftsplanerisches Fachkonzept mit Fachbeitrag des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Regionalplan; herausgegeben von Bayerischen Landesamt für Umwelt

**Regionalplan Region 12** – Donau-Wald; Stand 25.06.2014: Herausgeber: Regionaler Planungsverband Donau-Wald

**ROG** – Raumordnungsgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

**StBM** – Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, kurz StMB, Stand Dezember 2021: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“

**TA Lärm** - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm in der aktuellen Fassung

**WHG** – Wasserhaushaltsgesetz in der derzeit aktuellen Fassung

## 6 Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Übersichtskarte mit Lage des Änderungsbereiches im Stadtgebiet von Viechtach, 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab) .....</i>	<i>4</i>
<i>Abbildung 2: Luftbild mit Flurabgrenzungen und Lage des Änderungsbereiches bzw. des Planungsgebietes (rote Abgrenzungen) 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab) .....</i>	<i>5</i>
<i>Abbildung 3: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, 2018 (Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) .....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumstruktur des Regionalplans „Region Donau-Wald (12), 2008 (Quelle: Regionaler Planungsverband Donau-Wald).....</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Viechtach mit Änderungsbereich (rot gestrichelter Umgriff), 2024 (Quelle: Stadt Viechtach, ohne Maßstab) .....</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 6: Luftbild mit Änderungsbereich (rot gestrichelter Umgriff) und FFH-Gebiete (braun schraffierte Fläche), 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab) 21</i>	
<i>Abbildung 7: Luftbild mit Änderungsbereich (rot gestrichelte Linie), Naturschutzgebiet (magenta-farbige Schraffur), Landschaftsschutzgebiet (grüner Umgriff mit grünen Punkten) und Naturpark (gelbe Schraffur), 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab) .....</i>	<i>22</i>
<i>Abbildung 8: Luftbild mit Änderungsbereich (rot gestrichelte Linie) und kartierten Biotopen (magenta-farbige Flächen mit Nummern), 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab) .....</i>	<i>24</i>
<i>Abbildung 9: Luftbild mit Planungsgebiet (schwarz gestrichelte Linie) und wassersensible Bereiche (grüne Flächen), 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab) .....</i>	<i>26</i>
<i>Abbildung 10: Luftbild mit Planungsgebiet (rot gestrichelter Umgriff), Bodendenkmale (rötliche Flächen) und Baudenkmale (rötliche Quadrate), 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab) .....</i>	<i>27</i>
<i>Abbildung 11: Luftbild mit Planungsgebiet (rot gestrichelter Umgriff) und Geotop Antonius-Pfahl (gelbes Quadrat), 2024 (Quelle: Bayernatlas, ohne Maßstab) ....</i>	<i>29</i>
<i>Abbildung 12: Foto mit Blick über die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Planungsgebietes mit Hundeübungsplatz und Gehölzen zum „Antonius-Pfahl“ nach Nordosten, Juli 2023 (Quelle: brunner architekten) .....</i>	<i>31</i>
<i>Abbildung 13: Bodeneinwertung des Planungsgebietes (rot gestrichelter Umgriff) nach der Übersichtsbodenkarte des Landesamtes für Umwelt, 2024 (Quelle: FIN-Web, LfU) .....</i>	<i>32</i>
<i>Abbildung 14: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Viechtach mit den dargestellten Gewerbe- und Industriegebieten im Stadtgebiet (graue Flächen mit roter Umgrenzung), Baulandreserven (blau schraffierte Flächen) und dem Planungsgebiet (scharz gestrichelter Umgriff), (Stadt Viechtach, 2001) .....</i>	<i>49</i>