Flächennutzungsplan
Stadt Viechtach

Deckblattänderung Nr. 26

Fassung vom 01.09.2025

Vorhabensträger: Stadt Viechtach
Mönchshofstraße 31
94234 Viechtach
Telefon: 09942 808-0

Landkreis: Regen

Entwurfsverfasser: Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Am Kunzenweiher 5
94267 Prackenbach
Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt:	Vorhabensträger:
Ingenieurbüro Christl	Stadt Viechtach
Prackenbach, 01.09.2025	Viechtach, 22.09.2025
Manuel Christl	Franz Wittmann, 1. Bürgermeister

1. Der Stadtrat der Stadt Viechtach hat in der Sitzung vom 07.08.2023 die Deckblattänderung Nr. 26 des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Vorentwurf der Deckblattänderung Nr. 26 in der Fassung vom 02.05.2025 wurden die Behörden, Stellen und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.05.2025 bis 10.06.2025 frühzeitig beteiligt.
3. Der Stadtrat der Stadt Viechtach hat in der Sitzung vom 07.07.2025 die Auslegung der Deckblattänderung Nr. 26 in der Fassung vom 30.06.2025 beschlossen.
4. Zum Entwurf der Deckblattänderung Nr. 26 in der Fassung vom 30.06.2025 wurden die Behörden, Stellen und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2025 bis 11.08.2025 nochmals beteiligt.
5. Der Stadtrat der Stadt Viechtach hat in der Sitzung vom 08.09.2025 die Deckblattänderung Nr. 26 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 01.09.2025 als Satzung beschlossen.

Viechtach, 22.09.2025

Franz Wittmann, 1. Bürgermeister

6. Das Landratsamt Regen hat das Deckblatt Nr. 26 zum Flächennutzungsplan der Stadt Viechtach in der Fassung vom 01.09.2025 mit Bescheid vom 06.10.2025 AZ FD-5-V-2026 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Regen, 07.10.2025

Landratsamt Regen

7. Die Genehmigung des Deckblatts Nr. 26 des Flächennutzungsplans der Stadt Viechtach in der Fassung vom 01.09.2025 wurde am 15.10.2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Deckblattänderung ist somit rechtswirksam.

Viechtach, 15.10.2025

Franz Wittmann, 1. Bürgermeister

Flächennutzungsplan
Stadt Viechtach

CHRISTL INGENIEURE

Deckblattänderung Nr. 26 – Planbereich Grossenau

INHALTSVERZEICHNIS

	Unterlage	Bezeichnung	Maßstab	Plannummer	Register
Begründung Deckblattänderung	1				1
Umweltbericht zur Deckblattänderung	2				2
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	3				3
Lagepläne	4	Lageplan Deckblattänderung Nr. 26	1:500/ 1:2000	01	4

UNTERLAGE 1

STADT VIECHTACH

Flächennutzungsplan Planbereich Grossenau

Begründung Deckblattänderung Nr. 26

Vorhabensträger:	Stadt Viechtach Mönchshofstraße 31 94234 Viechtach Telefon: 09942 808-0
Landkreis:	Regen
Entwurfsverfasser:	Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG Am Kunzenweiher 5 94267 Prackenbach Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt:	Vorhabensträger:
Ingenieurbüro Christl	Stadt Viechtach
Prackenbach, 01.09.2025	Viechtach, 22.09.2025
Manuel Christl	Franz Wittmann, 1. Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.	**Begründung Deckblattänderung Nr. 26**	**2**
1.1	Vorhabensträger / Veranlassung	2
1.2	Lage und Beschreibung des Planungsgebietes	2
1.3	Landes- und Regionalplanung	3
1.3.1	Landesentwicklungsplanung	3
1.3.2	Regionalplanung	4
1.4	Flächennutzungsplan	5
1.5	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.6	Bedarfsanalyse	6
1.6.1	Strukturdaten der Stadt Viechtach	6
1.6.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan	6
1.6.1.2	Einwohnerdaten	6
1.6.1.3	Verkehrsanbindung	7
1.6.1.4	Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik	7
1.6.1.5	Wohnbauaktivitäten der Stadt Viechtach	7
1.6.1.6	Zu- und Abwanderungssaldo	7
1.6.2	Standortwahl / Planungsalternativen	8
1.6.3	Bestehende Flächenpotentiale in den Ortsteilen und Bedarf an Wohnbauflächen	9
1.6.4	Auswertung der Bedarfsanalyse für Wohnbauflächen	9
1.8	Erschließung	9
1.9	Immissionsschutz	10
1.10	Denkmalschutz	11
1.11	Belange des Umweltschutzes	12
1.12	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12

1. Begründung Deckblattänderung Nr. 26

1.1 Vorhabensträger / Veranlassung

Vorhabensträger der Deckblattänderung Nr. 26 des Flächennutzungsplans im Bereich Grossenau ist die

Stadt Viechtach
Mönchshofstraße 31
94234 Viechtach

Aufgrund der stetig zunehmenden Aufgaben im kommunalen Bauhof ist die Stadt Viechtach bestrebt Flächenpotenziale für die Erweiterung der Lagerflächen des städtischen Bauhofs zu entwickeln. Im Zuge der Überplanung dieses Bereichs in der Nähe des Stadtteils Grossenau erwies sich diese Abrundung und darüber hinaus eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die tatsächliche Nutzung als städtebaulich und planerisch sinnvoll. Mit dieser Deckblattänderung wird keine Reserve für die potentiale Entwicklung geschaffen, sondern eine konkrete Maßnahme entwickelt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Viechtach, genehmigt mit Bescheid Nr. Az FD-5-V-2025 des Landratsamtes Regen vom 06.10.2025, ist der betroffene Bereich als Grünfläche dargestellt.

Die 26. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu garantieren.

1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Der Änderungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung befindet sich zwischen dem Rand des Stadtgebiets und dem Stadtteil Grossenau im Landkreis Regen.

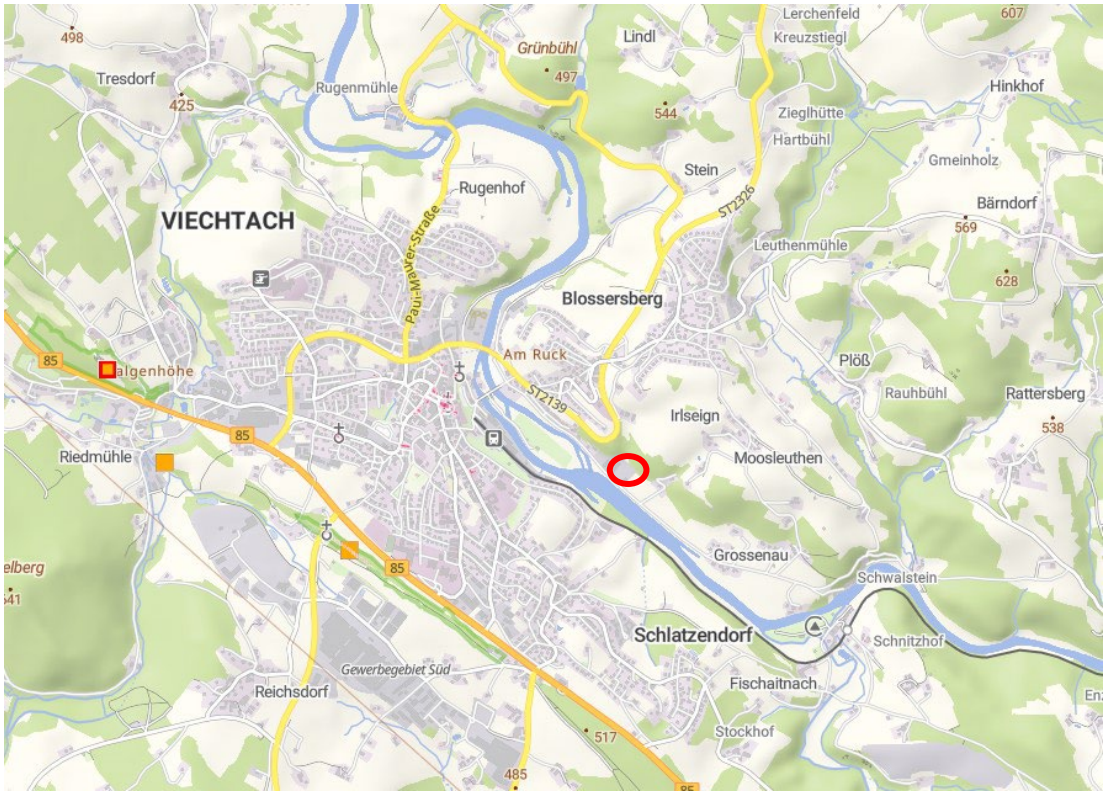


Abbildung 1.1: Lage des Vorhabens

Die Fläche des Änderungsbereichs ist zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Teil in privatem Besitz und wird langfristig gepachtet. Der andere Teil befindet sich bereits im Besitz der Stadt Viechtach. Der Planbereich soll als Fläche für den Gemeinbedarf entwickelt werden und beinhaltet Teilflächen der Flurnummern 368/2, 365/6, 369/2 und 370, Gemarkung Viechtach und umfasst insgesamt 0,42 ha. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Grünfläche dargestellt. Im Norden und Osten schließen sich Flächen für forst- bzw. landwirtschaftliche Nutzung bzw. Grünland an. Im Westen befindet sich der bestehende Recyclinghof des ZAW Donau-Wald. Im Süden befindet sich die öffentliche Straße „Am Regen“ und in näherer Umgebung der Fluss „Schwarzer Regen“.

1.3 Landes- und Regionalplanung

1.3.1 Landesentwicklungsplanung

Auf der Ebene der Landesplanung werden in Bayern nachstehende Grundsätze und daraus abzuleitende Ziele formuliert:

- Grundsatz 3.1 Landesentwicklungsprogramm (Stand 2013): die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Dabei sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt, frühzeitige

Bevölkerungsprognosen und die ortsansässige Bevölkerung bei der Wohnraumversorgung berücksichtigt werden.

- Grundsatz 3.1 LEP: flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Dabei sind vorhandene Siedlungsstrukturen, das Ortsbild sowie die Topografie zu berücksichtigen.

- Ziel 3.2 LEP: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Ziel ist es, eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie die Funktionsfähigkeit der technischen und gemeindlichen Versorgungsstruktur auch künftig gewährleisten zu können. Hierzu sollen Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanzen aktiviert werden.

- Ziel 3.3 LEP: neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

1.3.2 Regionalplanung

Die Stadt Viechtach liegt in der Planungsregion Donau-Wald. Durch das Stadtgebiet verläuft mit der Bundesstraße B 85 eine Straßenverbindung mit überregionaler Bedeutung durch die Verbindung in die Oberpfalz. Die Stadt Viechtach erfüllt als Mittelzentrum die Ausstattungsanforderungen für die gehobene Grundversorgung ihrer Einwohner.
Der Änderungsbereich im Osten des Stadtgebiets liegt gemäß Regionalplan der Planungsregion Donau-Wald (Regionalplan 12) im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.
Die nächstgelegenen Biotopstrukturen sind 45 m entfernt und werden somit nicht tangiert.

1.4 Flächennutzungsplan

Abbildung 1.2: Flächennutzungsplan der Stadt Viechtach, Änderungsbereich roter Kreis

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als Grünfläche dargestellt.

Im Norden und Osten schließen sich Flächen für land- und forstwirtschaftliche Nutzung bzw. ebenfalls Grünland an. Im Westen befindet sich der Recyclinghof Viechtach, betrieben durch den ZAW Donau-Wald. Im Süden befindet sich eine öffentliche Straße und der Fluss „Schwarzer Regen“.

1.5 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Viechtach im Naturpark Bayerischer Wald ist mit ca. 8.380 Einwohnern eine prosperierende Kommune im Landkreis Regen. Die Gründe für die Nachfrage nach Entwicklungsmöglichkeiten für den städtischen Bauhof liegen in den stetig wachsenden Aufgaben der Kommunen im Bereich des Umgangs mit Schüttgütern und Erdaushub nach dem Kreislaufwirtschaftsgesetz. Auf den bestehenden Flächen und den Liegenschaften der Stadt Viechtach kann dem fachgerechten Umgang mit diesen Stoffen bei künftigen Entwicklungen und weiteren Grenzwertanpassungen, auch im Hinblick auf Verwertung und Entsorgung nicht mehr Rechnung getragen werden. Eine Erweiterung der kommunalen Liegenschaften um diese angesprochenen Lagerflächen ist darum alternativlos.
Mit der rechtlich notwendigen Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 26 zu einer Gemeinbedarfsfläche könnte diesem oben genannten, vorherrschende Bedarf entgegengewirkt werden.
Durch die Deckblattänderung Nr. 26 entsteht eine Fläche für den Gemeinbedarf und eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die vorherrschende Bebauung und tatsächliche Nutzung im näheren Umfeld des konkret überplanten Gebiets. Die

ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche stellt eine sinnvolle Abrundung der vorherrschenden städtebaulichen Nutzung dar.
Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

1.6 Bedarfsanalyse

Die Bedarfsanalyse wird wegen der Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen nur in Teilen abgehandelt und auf die wichtigsten Rahmenbedingungen der Kommune eingegangen.

1.6.1 Strukturdaten der Stadt Viechtach

1.6.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan

Die Stadt Viechtach befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm LEP in der Region 12 Donau-Wald des Regionalplanes. Das Stadtgebiet wird von der Entwicklungsachse Cham - Viechtach - Regen mit regionaler Bedeutung durchzogen.
Das Gebiet ist als „… ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll…“ ausgewiesen und zählt zu den Bereichen, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll.

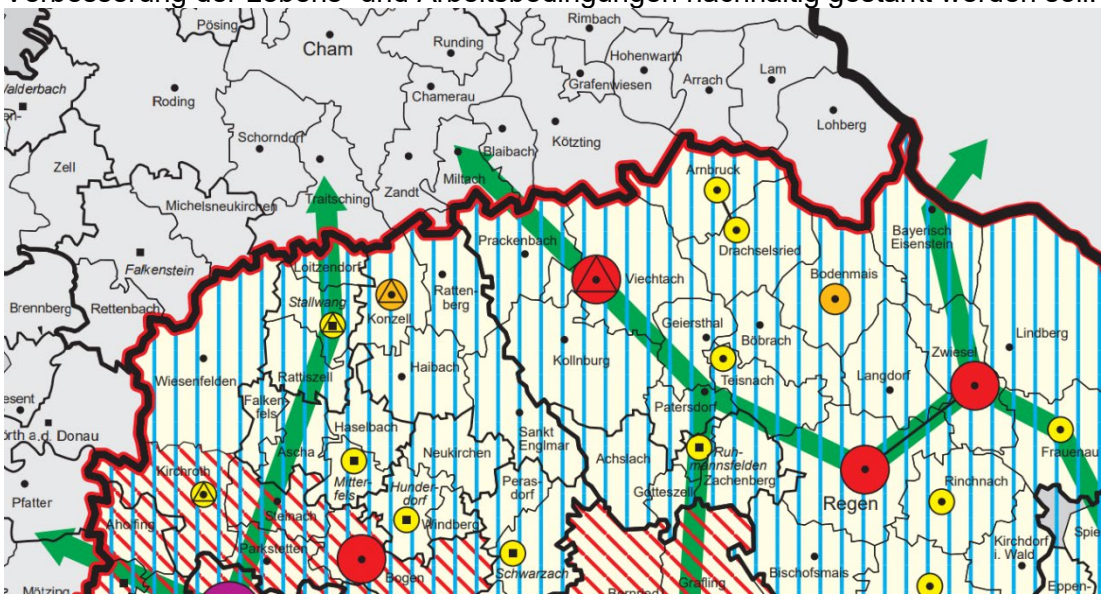


Abbildung 1.3: Regionalplan Region Donau-Wald (12) gemäß www.region-donau-wald.de

1.6.1.2 Einwohnerdaten

nicht relevant.

1.6.1.3 Verkehrsanbindung

Die Erreichbarkeit zentraler Orte ist im Hinblick auf die verkehrstechnische Anbindung und Entfernung als hinreichend zu bezeichnen.

Oberzentrum Cham:	ca. 30 Kilometer
Oberzentrum Regen-Zwiesel:	ca. 25 – 40 Kilometer
Oberzentrum Straubing:	ca. 45 Kilometer

Trotz der genannten Entfernung ist eine verhältnismäßig gute Anbindung zum überörtlichen Straßennetz mit den Anschlüssen an die BAB A3 und die BAB A92 in einer Entfernung von 35 Kilometern vorhanden.

Am bedeutsamsten für die Stadt Viechtach ist die B85, die von Cham kommend über Viechtach und Regen in Richtung Passau verläuft und in einer Entfernung von ca. 3 km den Bereich der Deckblattänderung mit erschließt und von herausragender Bedeutung für den Ort ist.
Die Bundesstraße B85 nimmt sowohl den regionalen Wirtschaftsverkehr als auch den touristischen Saisonverkehr auf.

1.6.1.4 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

nicht relevant.

1.6.1.5 Wohnbauaktivitäten der Stadt Viechtach

nicht relevant.

1.6.1.6 Zu- und Abwanderungssaldo

nicht relevant.

1.6.2 Standortwahl / Planungsalternativen

Abbildung 1.4: Standortwahl; rote Schrift entspricht Standortwahl

Als Alternativen zu der vorstehend beschriebenen städtebaulichen Entwicklung wurden die Flächen nördlich der bestehenden Kläranlage (Alternative B) und eine Fläche westlich des GI Oberschlatzendorf Nord (Alternative C) betrachtet. Diese Alternativen können unter anderem aus Gründen der Besitzverhältnisse nicht weiterverfolgt werden.

Die Alternative B scheidet schwerpunktmäßig wegen der schlechten Verkehrsanbindung als mögliche Entwicklungsmöglichkeit aus, wobei die Alternative C von der Stadt Viechtach als höherwertigeres Grundstück charakterisiert wird und in unmittelbarer Nähe zum bereits bestehenden GI Oberschlatzendorf Nord als potentiale Erweiterungsfläche für die regionalen Wirtschaftsbetriebe gesehen wird und Synergieeffekte mit anderen Betrieben erzeugt werden sollen. Eine Bauhoferweiterung mit Lagerflächen für Baustoffe und Schüttgüter, also im Vergleich einer nachrangigeren Nutzung gegenüber der gewerblichen Nutzung, ist am Standort A als schlüssigeres Gesamtkonzept für die Stadt Viechtach, auch aus Gründen der Vereinbarkeit mit der bereits bestehenden umliegenden Bebauung mit dem Recyclinghof, anzusehen.

Somit bietet der Vorschlag dieser Überplanung des Flächennutzungsplans die einzig schlüssige Planungsvariante von allen mit den am Planungsprozess beteiligten

Personen diskutieren Alternativen in Bezug auf Flächenverbrauch, Versiegelungsgrad, Berücksichtigung der Schutzgüter und dem erforderlichen Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Viechtach. Durch die konsequente Einbeziehung der vorhandenen Infrastruktur bietet die vorliegende Deckblattänderung Nr. 26 durch die sparsame Erschließung die einzig sinnvolle Gesamtlösung für diesen Planbereich. Zur besseren Übersicht der einzelnen Planungsvarianten wird nachfolgend eine Matrix erstellt:

Standort	**A**	**B**	**C**
Wirtschaftlichkeit Aufwand für die Erschließung und daraus resultierender Grundstückspreis	**+**	**+**	**+**
Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz	**+**	**-**	**+**
Umweltverträglichkeit möglichst geringe Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild	**+**	**-**	**-**

1.6.3 Bestehende Flächenpotentiale in den Ortsteilen und Bedarf an Wohnbauflächen

nicht relevant.

1.6.4 Auswertung der Bedarfsanalyse für Wohnbauflächen

nicht relevant.

1.8 Erschließung

Verkehr:
Die geplante Baufläche kann über die Straße „Am Regen“ erschlossen werden. Die vorhandene Verkehrsanlage weist eine ausreichende Dimension für die Erschließung der zusätzlichen Bauhoffläche auf.

Schmutzwasser:
Das anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene städtische Schmutzwasserkanalsystem abgeleitet. Mit der geplanten Struktur der Bebauung kann das anfallende Schmutzwasser im Freispiegel dem kommunalen Netz zugeführt werden.

Oberflächenwasser:
Die Ableitung des Oberflächenwassers soll über den bestehenden straßenbegleitenden Entwässerungsgraben erfolgen. Ob eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden muss, wird im Zuge der weitergehenden Planungen geprüft.

Wasserversorgung:
Die Baufläche wird an das kommunale Wasserversorgungsnetz der Stadt Viechtach angeschlossen.

Brandschutz:
Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³ auf eine Stunde bzw. 96 m³ auf 2 Stunden muss gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 erfüllt sein und kann über das bestehende Trinkwassernetz der Stadt Viechtach und den nahegelegenen Fluss „Schwarzer Regen“ gewährleistet werden. Die zuständige FFW Viechtach ist in Hinblick auf Ausbildung, Ausstattung und Mannschaftsstärke ausreichend vorbereitet. Die Hinzuziehung weiterer Kräfte erfolgt im Rahmen der Einbindung der integrierten Leitstelle Straubing.

Strom / Telekom:
Der Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorgungunternehmen ist möglich. Für die Kabeltrassen der Versorgungsunternehmen müssen bei weiterführenden Planungen und Erschließungsarbeiten entsprechende Freiräume freigehalten werden.

Abfallentsorgung:
Die Abfallentsorgung erfolgt durch den ZAW Donau-Wald über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen.

1.9 Immissionsschutz

Die Lage der geplanten Gemeinbedarfsfläche ist äußerst günstig: Im Norden und Osten grenzen forst- bzw. landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünflächen an das Planungsgebiet an, welche auch weiterhin so genutzt werden können. Im Westen liegt der Recyclinghof der ZAW Donau-Wald. Negative Beeinträchtigungen für die weiterführende Nutzung können auch hier nicht festgestellt werden.
Während der späteren Baumaßnahme muss erwartungsgemäß mit etwas höheren Lärm- und Staubentwicklungen gerechnet werden, die auf ein unbedingtes Maß zu beschränken sind. Um die Staubentwicklung während der Bauzeit und im späteren Betrieb auf das genannte Mindestmaß beschränken zu können, sollen die Baustoffe und Schüttgüter bei längeren Trockenperioden im notwendigen Maß mit Wasser benetzt werden.
Bezugnehmend auf die Geruchsentwicklung sollte sich durch die geplante Baumaßnahme kaum etwas ändern und sich nicht nachhaltig negativ auf die bereits bestehende angrenzende Nutzung auswirken.

Schallschutz:
Von Hauptverkehrsstraßen geht kein relevanter Verkehrslärm aus, die nächste nennenswerte Lärmquelle an Hauptverkehrsstraßen (ST 2139) ist ca. 220 m entfernt, wesentlich höher gelegen und durch Bepflanzung abgeschirmt. Auch der nahegelegene Recyclinghof und der benachbarte Baustoffmarkt mit seinen Lagerfreiflächen weisen keine negativen Einflüsse für die Lagerflächen des städtischen Bauhofs auf.

Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die Neuausweisung der neuen Lagerflächen des städtischen Bauhofs nicht wesentlich erhöhen. Man kann von ca. 10 Bewegungen zum Planbereich pro Tag in der Spitze ausgehen. An Tagen mit Tätigkeiten wie z.B. Winterdienst oder Grünpflege der Verkehrsanlagen werden die Lagerflächen gar nicht frequentiert. Daraus resultierend ist die Verkehrsbelastung gegenüber dem Baumarkt und dem Recyclinghof, mit deutlich höherem Verkehrsaufkommen, als nachrangig zu betrachten.
Auch die Betriebszeiten von 7:00 Uhr bis 16:30 Uhr und keiner Nutzung am Wochenende ab Freitag um 11:30 Uhr lassen keine wesentliche Verschlechterung durch den Verkehrslärm gegenüber den bestehenden Einrichtungen erwarten.

Emissionen aus der Landwirtschaft:
Es befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar angrenzend zum Plangebiet. Für die künftige Nutzung der Fläche als Lagerfläche für den Bauhof wird keine negative Beeinträchtigung erwartet, sodass die landwirtschaftliche Nutzung auch nach der Umsetzung der folgenden Bebauung auf den benachbarten Flächen uneingeschränkt möglich sein kann. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der nebenliegenden Flächen mit den Emissionen Staub, Lärm und Geruch (Gülleausbringung) ist als ortsüblich zu betrachten und deshalb auch hinzunehmen.

Weitere Beschreibungen und Bewertungen der ermittelten Umweltauswirkungen in Bezug auf den Immissionsschutz sind dem Umweltbericht unter Punkt 2.4 zu entnehmen.

1.10 Denkmalschutz

In der unmittelbaren und auch weiteren Umgebung befinden sich keine Bodendenkmäler, jedoch ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Stadtkern Viechtach befinden sich in einem Abstand von mindestens 700 m mehrere Baudenkmäler. Eine nachteilige Beeinflussung wird durch die vorliegende Deckblattänderung nicht erwartet.

1.11 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt eine gesonderte Umweltprüfung. Der Umweltbericht stellt einen eigenen Teil der Deckblattänderung im Register 2 dar und berücksichtigt die verfügbaren umweltbezogenen Informationen im Änderungsbereich. Liegen zu einem späteren Zeitpunkt neue Erkenntnisse vor, werden diese im Umweltbericht fortgeschrieben.

Landschaftsschutzgebiete

Das Vorhaben liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Es sind keine weiteren Schutzgebiete oder anderweitig gesetzlich geschützte Flächen betroffen. Hochwertige Ausgangszustände (Lebensräume) sollen erhalten bleiben.

FFH-Gebiete

Im Planungsbereich befinden sich keine FFH-Gebiete.

Biotopstrukturen

Im Planungsbereich selbst lassen sich keine Biotopstrukturen vorfinden. In einer Entfernung von knapp 50 m ist östlich ein Flachlandbiotop ausgewiesen (Biotop Nr. 6943-1621: Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (90 %)). Entlang des „Schwarzen Regens“ gibt es ein weiteres Biotop in geringer Entfernung mit der Biotop-Nr. 6943-1619 (Gewässer-Begleitgehölze entlang des Schwarzen Regen südwestlich von Blossersberg). Weitere Biotope befinden sich in größerer Entfernung wieder.

1.12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß dem Leitfaden "BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT - EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (Ergänzte Fassung)" des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (STMLU), 2019, werden die notwendigen Ausgleichsflächen unter Punkt „Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ unter Register 3 ermittelt.

Manuel Christl
Ingenieurbüro Christl
Prackenbach, 01.09.2025

UNTERLAGE 2

STADT VIECHTACH

Flächennutzungsplan Planbereich Grossenau

Umweltbericht zur Deckblattänderung Nr. 26

Vorhabensträger: Stadt Viechtach
Mönchshofstraße 31
94234 Viechtach
Telefon: 09942 808-0

Landkreis: Regen

Entwurfsverfasser: Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Am Kunzenweiher 5
94267 Prackenbach
Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt:	Vorhabensträger:
Ingenieurbüro Christl	Stadt Viechtach
Prackenbach, 01.09.2025	Viechtach, 22.09.2025
Manuel Christl	Franz Wittmann, 1. Bürgermeister

01.09.2025

2 Umweltbericht

Bauherr: Stadt Viechtach
Am Regen 13

Lage: Flnr. 365/6, 368/2, 369/2 und 370,
Gemarkung Viechtach, Stadt Viechtach

Gemeinde: Stadt Viechtach

Gemarkung: Viechtach

Landkreis: Regen

Reg.bezirk: Niederbayern

CORINNA KIENDL
Freiraumplanung

2 Umweltbericht

Belange des Umweltschutzes, einschliesslich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die mit der Bauleitplanung künftig zugelassene Bebauung und der Umwandlung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzfläche (Grünland) in eine Gemeinbedarfsfläche bedeutet prinzipiell einen Eingriff in den Naturhaushalt und eine Veränderung des Landschaftsbildes im Sinne des Bundes- bzw. des Bayerischen Naturschutzgesetzes.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß §§ 1a, 2 Abs. 4 und 2a BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.
Die Umweltbelange werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie §§ 14 und 15 BNatSchG. im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung ermittelt und bewertet.

Das Ergebnis der Ermittlungen und Bewertungen zum Umweltschutz wird in die Gesamtabwägung des Deckblatts einbezogen und die erforderlichen Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zum Ausgleich von Eingriffswirkungen festgesetzt.

2.1 Einleitung

2.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauantrags

Der Geltungsbereich der vorliegenden Deckblattänderung Nr. 26 umfasst eine Fläche von ca. 0,42 ha und beinhaltet Teilflächen aus den Flurnummern 365/6, 368/2, 369/2 und 370 Gemarkung Viechtach, im Landkreis Regen. Der Geltungsbereich befindet sich im Osten der Stadt Viechtach, zwischen dem Rand des Stadtgebietes und dem Stadtteil Grossenau, direkt östlich des Recyclinghofes.
Der Geltungsbereich befindet sich am Fuße einer bewaldeten Böschung. Am Waldrand finden sich Stieleichen, Linden und Traubenkirschen mit Hasel, Wildrose und Schlehe im Unterwuchs. Dieser für das Orts- und Landschaftsbild und den Ortsrand wichtige Baumbestand liegt außerhalb der geplanten Eingriffsfläche, ist zu erhalten und darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und grünt den Geltungsbereich in Richtung Norden ein.
Die Erschließung der Lagerfläche erfolgt direkt von der bestehenden Straße „Am Regen“. Die Parkplätze sind versickerungsfähig auszuführen.

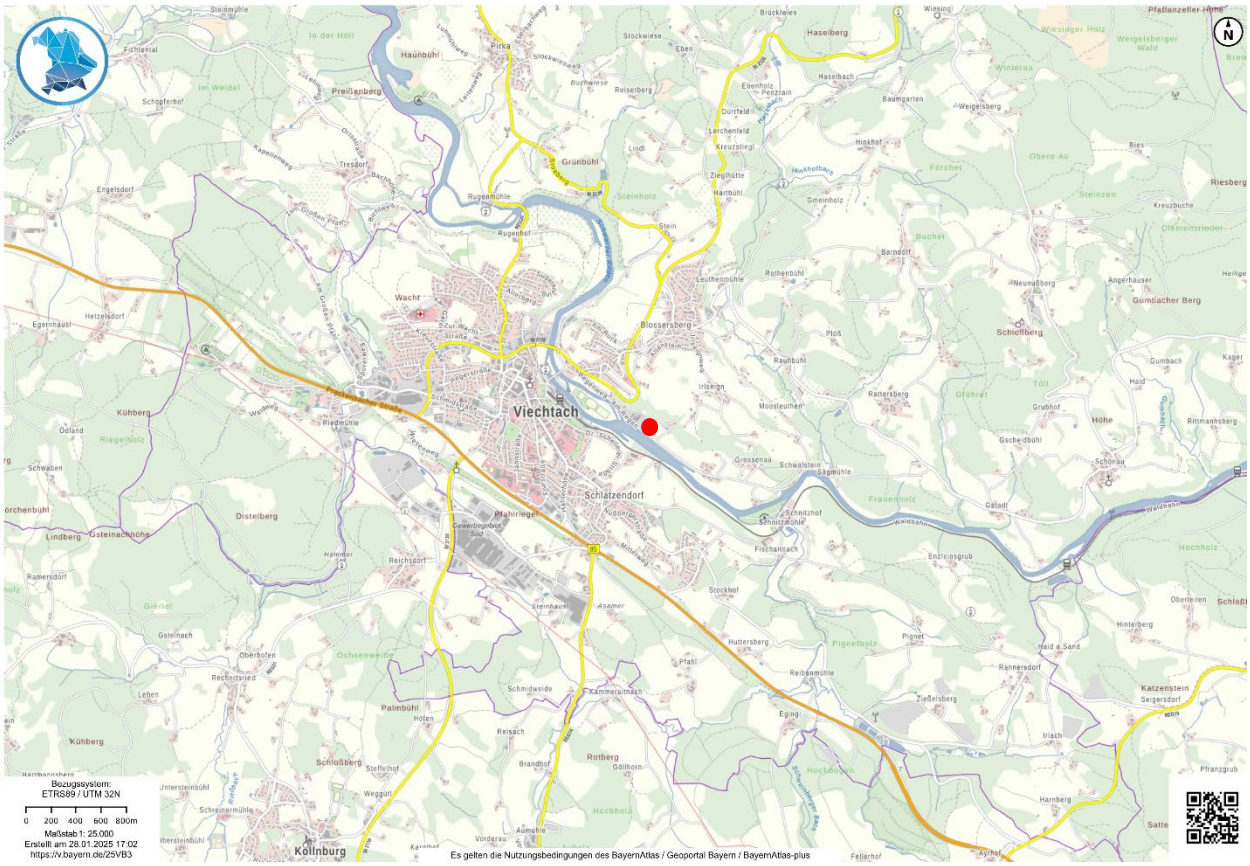


Abb. 1: Karte mit Lage Geltungsbereich (rot)

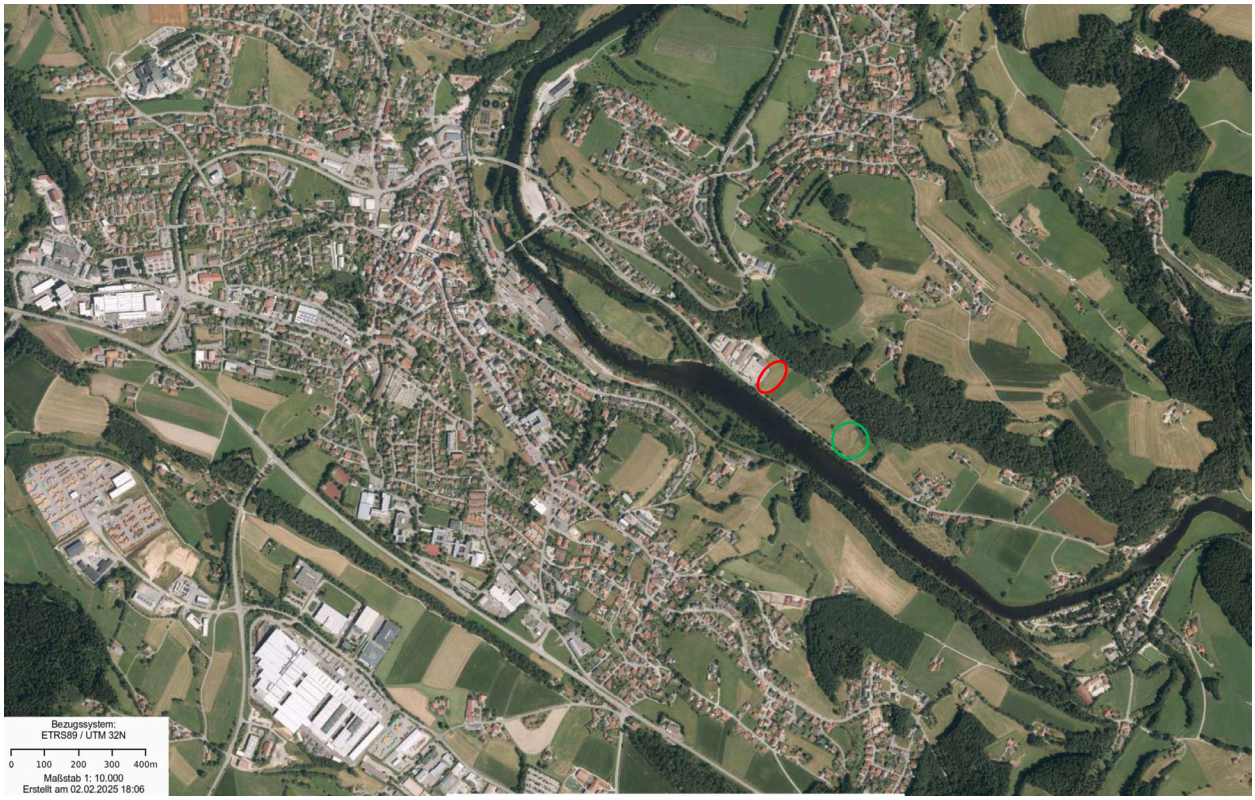


Abb. 2: Luftbild mit Eingriff (rot) und Ausgleichsfläche (grün)

2.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die im Bayerischen Naturschutzgesetz festgelegten Ziele wurden in vorliegendem Umweltbericht berücksichtigt. Der Aufbau dieses Umweltberichtes orientiert sich am Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“.

Im aktuellen Flächennutzungsplan (F-Plan) ist die überplante Fläche als Grünland ausgewiesen.

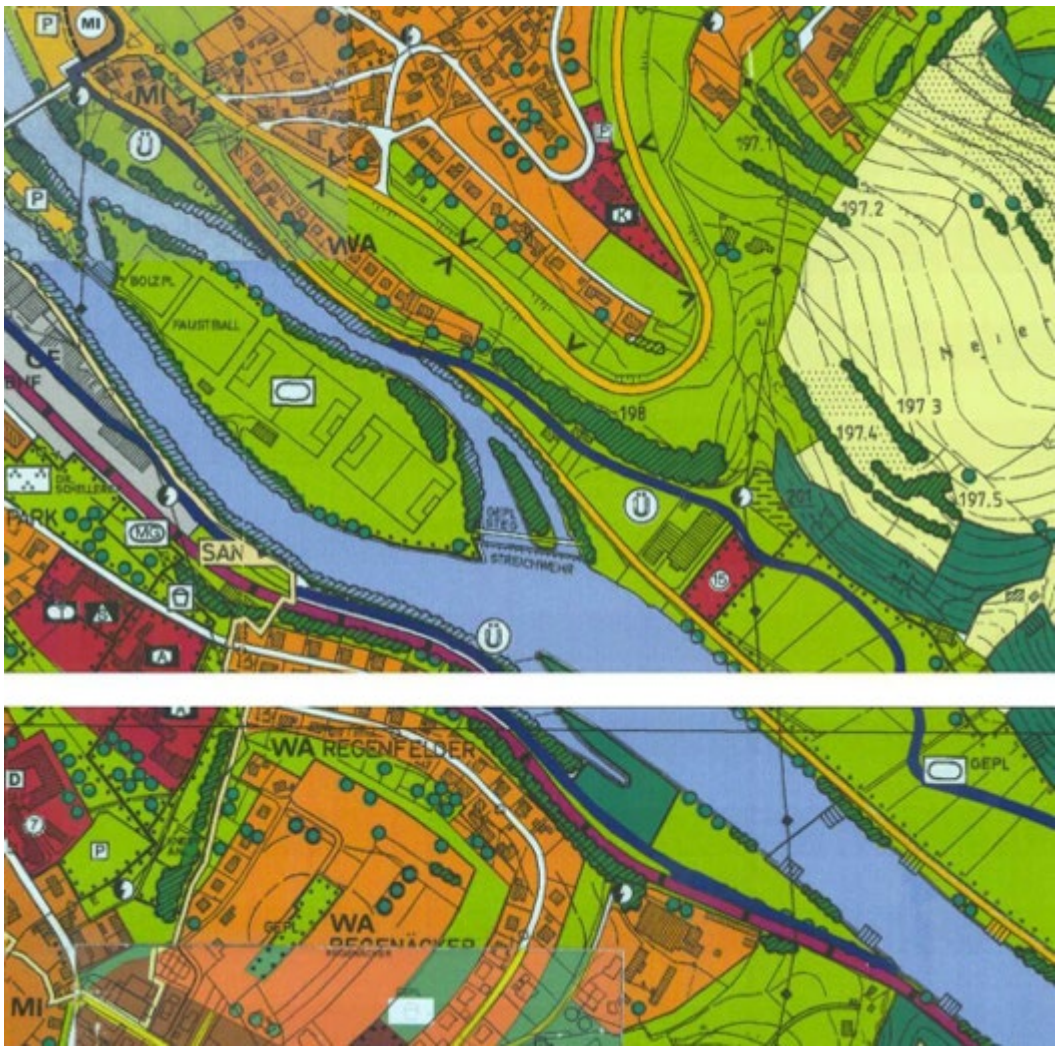


Abb. 3 Ausschnitt aktueller Flächennutzungsplan

Im Regionalplan „Donau-Wald“ wird beschrieben, dass das Mittelzentrum Viechtach bevorzugt zum mittelzentralen Versorgungszentrum seines Verflechtungsbereiches zu entwickeln ist. Insbesondere sind Sie Stärkung des Handels- und Dienstleistungsbereichs, als auch die Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes im

Produzierenden Gewerbe anzustreben. Viechtach wird auch als Vorkommen für Rohstoffe, wie Spezialquarz genannt.
Viechtach gilt als ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz und wird zu vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen. Lage und Abgrenzung der Vorranggebiete bestimmen sich nach der Tekturkarte Hochwasserschutz.
Da der Bereich der geplanten Lagerfläche, ebenso wie der angrenzende Recyclinghof, nur bei extrem HQ betroffen ist, kann man hier den Nutzen höher als das Risiko einstufen.

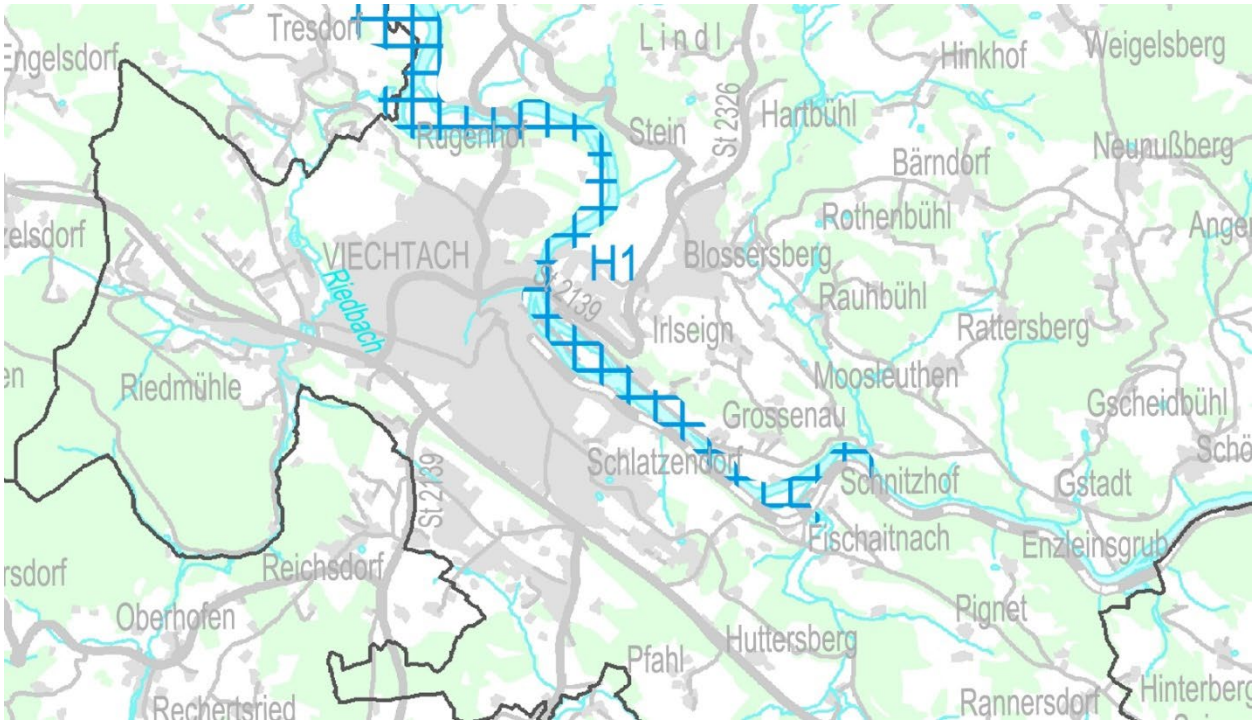


Abb. 4 Regionalplan Donau-Wald Tekturkarte zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ Hochwasserschutz - Ausschnitt

Ziele oder Aussagen, welche der Planung entgegenstehen würden, liegen nicht vor.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“. Nach § 30 BNatSchG bzw. nach Art 23 Abs.2 BayNatSchG geschützte Biotoptypen liegen im Planungsbereich nicht vor. In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Biotope befinden sich in einer Entfernung von ca. 40 m und 100 m südöstlich des geplanten Eingriffs und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es sind keine weiteren Schutzgebiete und anderweitig gesetzlich geschützte Flächen betroffen. Hochwertige Ausgangszustände (Lebensräume) sollen erhalten bleiben.

Des Weiteren ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau zu berücksichtigen.

2.1.3 Lage im Raum

Die überplante Fläche liegt im Osten der Stadt Viechtach, nördlich des Flusses Regen und direkt östlich des Recyclinghofs.

2.1.4 Beschreibung des Planungsbereichs und Bestandsaufnahme

Die überplante Fläche wird aktuell als Grünland genutzt. Das Grünland ist im nördlichen Bereich der Fläche etwas artenreicher und ab einer Entfernung von 15 m vom Waldrand, nimmt die Vielfalt der Vegetation ab.
Zwischen den Fl. Nr. 368/2 und 370 befindet sich im nördlichen Bereich ein offener Graben, welcher in der Planung erhalten bleiben soll. Auf der Eingriffsfläche auf der Fl. Nr. 370 findet man ebenfalls mäßig extensiv genutztes Grünland.
Der Planungsbereich befindet sich am Fuße einer bewaldeten Böschung. Dieser für das Orts- und Landschaftsbild und den Ortsrand wichtige Baumbestand liegt außerhalb der geplanten Eingriffsfläche, ist zu erhalten und darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Er dient der Eingrünung des Geltungsbereichs in Richtung Norden.

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschliesslich der Prognosen bei durchführung der Planung

2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume

2.2.1.1 Bestand

Lebensraumtypen

Die Fläche des Planungsbereichs liegt im Außenbereich und wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Östlich des Gebietes setzt sich das Grünland fort und soll hier auch als solches bestehen bleiben. Im Norden der Fläche soll ein Teil des Grünlands (hier wertvollerer Bereich) und auch der bestehende Wald erhalten und während der Baumaßnahme geschützt werden.
Die Fläche befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald, jedoch nicht im Landschaftsschutzgebiet. Biotope, Schutzgebiete und anderweitig gesetzlich geschützte Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereiches nicht vor.
Auf der gesamten Fläche befinden sich keine nennenswerten Gehölzbestände. Nördlich der geplanten Eingriffsfläche befindet sich eine bewaldete Böschung mit vorwiegend Stieleichen, Linden und Traubenkirschen, sowie Hasel, Wildrose und Schlehe im Unterwuchs, die aber von dem Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Pflanzenarten

Bei den Grünland-Flächen auf Fl. Nr. 368/2 und 370 handelt es sich um mäßig artenreiches Grünland (G211). Das Grünland ist im nördlichen Bereich der Fläche etwas artenreicher mit Löwenzahn, Hirtentäschel, Gewöhnlicher Wiesenknopf (v.a. in Ri. Waldrand), Taubnessel (in Ri. Waldrand), Frauenmantel (in Ri. Waldrand), Spitz-Wegerich, Hahnenfuß, Günsel, Fuchsschwanz, Gänseblümchen, Ampfer, Rotklee, Vogelmiere, Gemeiner Hohlzahn, Feld-Ehrenpreis, Wolliges Honiggras, Gewöhnliches Ruchgras, Rispengas, Hornkraut, Gundermann, und Wiesen-Fuchsschwanz. Ab einer Entfernung von 15 m vom Waldrand, wird die Vegetation artenärmer. Hier finden sich Klee, Löwenzahn, Spitzwegerich, Gänseblümchen, Hirtentäschel, Wiesen-Schaumkraut, Ampfer, Hahnenfuß, einzelne Sauerampfer und einzelne Schafgarben. Zwischen den Fl. Nr. 368/2 und 370 befindet sich im nördlichen Bereich ein offener Graben mit Arten wie Pfennigkraut, Gemeiner Hornklee, Scharbockskraut, Löwenzahn und Flatterbinse. Dieser Graben soll in der Planung erhalten bleiben. Auf der Eingriffsfläche auf der Fl. Nr. 370 findet man ebenfalls Spitz-Wegerich, Hahnenfuß, Löwenzahn, Günsel, Pfennigkraut, Sauerampfer, Fuchsschwanz, Gänseblümchen, Ampfer und Rotklee.

Abb. 2.3: Luftbild mit Landschaftsschutzgebiet (grüne Schraffur) und Flachlandbiotope (rosa Schraffur) mit Geltungsbereich (rot)

Tierarten

Im eigentlichen Planungsgebiet sind aufgrund der vorhandenen Nutzung und Biotopausstattung Tierarten der mäßig extensiv genutzten, artenarmen Wiese zu erwarten, die auf den Bereichen der Ausgleichsflächen gefördert werden sollen. Die, vor allem im nördlichen Bereich vorkommenden, Wiesenknopf-Exemplare lassen auf ein Vorkommen des geschützten Ameisenbläulings schließen.

2.2.1.2 Bestandsbewertung

Grünland mäßig extensiv genutzt, artenarm: mittlere Bedeutung

2.2.1.3. Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die planung

Lebensraumtypen, Pflanzen und Tierarten

Im Bereich der künftigen Lagerfläche für den Bauhof gehen bau- und anlagenbeding die vorhandenen Grünlandflächen als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt durch Versiegelung und Überbauung verloren.

Artenschutz:

- Vorkommen des Wiesenknopfes in der Eingriffsfläche Fl. Nr. 368/2:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

durch das 20 m Abrücken vom Waldrand und damit auch aus dem artenreicheren Bereich des Grünlands, wird das Hauptvorkommen des Wiesenknopfes verschont. Dieser Bereich ist während der Bauphase zu schützen (darf nicht überfahren und überschüttet werden).

Einzelne Exemplare, die im Bereich des Eingriffs aufzufinden sind, sind vor der Blüte zu mähen und auf die Ausgleichsfläche Fl.Nr. 368/8 umzupflanzen:

- Zeitpunkt der Umpflanzung bzw. der partiellen Sodenübertragung: ab Anfang Juli
- Soden sollen im Randbereich der neu zu erstellenden Seige auf der Ausgleichsfläche eingebracht werden

Mahd Eingriffsfläche: Mai, Juni, damit kein Wiesenknopf blüht (vor der Mahd Bereiche für Umpflanzung/Sodenübertragung ausstecken)

Abschieben der Eingriffsfläche erst nach Sodenübertragung, um die Nester der Roten Knotenameisen und damit die Raupen des Ameisenbläulings, die sich in deren Nestern befinden, möglichst wenig zu beeinträchtigen.

- Vorkommen der Zauneidechse auf Fl. Nr. 370

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Es ist gefordert einen Amphibienzaun entlang des Westlichen Rands des Eingriffsbereichs (entlang Grünweg und bestehendem Lesesteinriegel) aufzustellen und damit die Eidechsen vom Eingriffsbereich zu vergrämen, die Eidechsen abzusammeln und einen Lesesteinriegel am sonnigen Waldrand, nördlich des Lagerplatzes für Hackgut, als Reptilienhabitat anzulegen. In diesen Bereich sollen die gesammelten Eidechsen wieder ausgesetzt werden. Auf der Fläche zwischen den Lesesteinriegeln (Bestand und Planung) soll ein Reisighaufen angelegt werden und nach der Baumaßnahme als Habitatverbindung dienen.

Zum Schutz der Bereiche für die Zauneidechsen ist eine lockere Einzäunung des Lagerplatzes (Holzlattenzaun) notwendig – damit sich Bauhofmitarbeiter leichter orientieren können, in welchem Bereich das Lager- und Schüttgut liegen darf und wo die Pufferflächen für die Eidechsen und andere Kleintiere beginnen.

Durch die Vermeidungs- und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme wird ein Straftatbestand verhindert. Aufgrund der geringen Größe des Eingriffs, der geplanten Ausgleichsmaßnahmen inklusive der Erhaltung des Wiesenknopfs als Nahrungsquelle für den Ameisenbläuling durch Umpflanzen der vorhandenen Exemplare und Mähgutübertragung auf die geplante Ausgleichsfläche, sind keine erheblichen Wirkungen auf einzelne Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

- Teilnahrungshabitat des Storchs

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Um die Reduzierung des Nahrungshabitats des Storches zu kompensieren, werden hochwertige Ausgangszustände (20 m Pufferstreifen Wiese vor dem Waldrand) erhalten und an der ca. 230 m südöstlich liegenden Ausgleichsfläche eine ca. 140 m² große, sanft modellierte Seige (Wiesenmulde) mit max. 50 cm Tiefe erstellt. Die Wiesensoden sollen im Bereich der Seige abgetragen und artenreiche Teilbereiche seitlich gelagert und nach der Modellierung wieder aufgebracht werden. Der Aushub muss abtransportiert werden. Die artenreichen Wiesensoden sind im Bereich der Seige wieder aufzubringen und die Wiesenknopf-Soden der Eingriffsfläche sind im Randbereich der Seige einzubauen. Durch diese Maßnahmen entsteht ein weiteres Nahrungshabitat für den Storch, wodurch die negativen Einflüsse durch den Eingriff kompensiert werden.

2.2.2 Schutzgut Boden

2.2.2.1 Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt Boden der geologischen Einheit „fluviatile Talfüllung“ (System Quartär; Serie Pleistozän bis Holozän) vor (Geologische Karte von Bayern 1:25.000).

Bodenschätzung (BayernAtlas, Geoportal Bayern):

	südlicherer Bereich	**nördlicher Bereich**
- Kulturart:	Grünland	Grünland
- Bodenart:	Lehm	Lehm
- Zustands-/Bodenstufe:	III	III
- C8b) – Wasserstufe:	2	3
- Boden-/Grünlandgrundzahl:	42	39
- Acker-/Grünlandzahl:	42	38

Die Böden sind in der betroffenen Fläche, abgesehen von möglicher Verdichtung durch Mähmaschinen, in Ihrem Aufbau in geringem bis mittlerem Maß anthropogen überprägt. Eine maßgebliche Belastung durch Schad-, Nährstoffe oder Pestizide ist nicht erkennbar. Besonders herausragende Bodenformen und- qualitäten wie z.B. Sonderstandorte, Geotope
und ähnliches liegen im unmittelbar beeinflussten Bereich nicht vor.

2.2.2.2 Bestandsbewertung

Gesamter Bereich: mittlere Bedeutung

2.2.2.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die planung

Zur Umsetzung der geplanten Lagerfläche sind zwangsläufig Eingriffe in das Bodengefüge notwendig.
Diese sollen durch eine angepasste Planung, beispielsweise durch das Abrücken vom Waldrand und damit Erhalt des artenreicheren Wiesenbereiches, in einem möglichst kleinen Rahmen gehalten werden.
In den künftig überbauten Flächen wird die oberste belebte Bodenschicht dauerhaft entfernt und die Oberfläche mindestens teilweise versiegelt. In den versiegelten Bereichen ändert sich der Wasser- und Stoffhaushalt der Bodenschichten grundsätzlich. Düngemitteleinträge können ausgeschlossen werden. In den Flächen für die Pflanzung von Bäumen

und Hecken kommt es zu einer Verbesserung der Bodenstruktur durch eine seltenere Bewirtschaftung.

2.2.3 Schutzgut Wasser

2.2.3.1 Bestand

Im Geltungsbereich lieget ein offener, wasserführender Graben vor. Dieser liegt außerhalb des Eingriffs, soll beim Bau erhalten und durch eine Abstandsfläche von ca. 2 m geschützt werden.

2.2.3.2 Bestandsbewertung

Gesamter Bereich: mittlere Bedeutung

2.2.3.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die planung

Durch die Versiegelung und Teilversiegelung eines Teils der angrenzenden Flächen (Beton für Schüttboxen, Schotter für Lagerfläche) wird bau- und anlagenbedingt der Wasserhaushalt verändert. Die Befestigung behindert die Anreicherung von Grundwasser und verstärkt und beschleunigt den oberflächigen Abfluss von Wasser.

Laut Bayernatlas reicht die Hochwassergefahrenfläche HQ extrem über die Eingriffsfläche und auch über ca. die Hälfte des Recyclinghofs. Nachdem keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden, treten keine benachteiligenden Einflüsse auf das Schutzgut Wasser auf.

2.2.4 Schutzgut Luft und Klima

2.2.4.1 Bestand

Luft

Aus dem Geltungsbereich sind aktuell keine Belastungen der Luft durch Emissionen von Schad- und Geruchstoffen gegeben. Sofern solche zeitlich begrenzt auftreten (Emissionen aus Düngung, Bewirtschaftung der Grünflächen), bleiben diese in einer für den Landschaftsraum üblichen Größenordnung.

Klima

In Bezug auf das örtliche Klima ist davon auszugehen, dass die Lagerfläche aufgrund der geringen Größe keine örtliche und überörtliche Bedeutung besitzt

2.2.4.2 Bestandsbewertung

Luft: Gesamter Bereich: geringe Bedeutung
Klima: Gesamter Bereich: geringe Bedeutung

2.2.4.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die planung

Eine Verschlechterung des Schutzgutes Luft/ Klima ist bei der Ausweisung dieses kleinen Lagerplatzes nicht zu erwarten.

2.2.5 Schutzgut Landschaft

2.2.5.1 Bestand

Landschaftlicher Zusammenhang, ökologischer Verbund
Der unmittelbare Baubereich besitzt keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund.

Landschaftsbild
Der Einbeziehungsbereich bildet einen Teil des östlichen Stadtrandes von Viechtach. Westlich der geplanten Lagerfläche reichen bereits zum aktuellen Zeitpunkt Gewerbefläche (Recyclinghof und Baumarkt) an die geplante Befestigung heran.

Der Geltungsbereich ist eine ebene Fläche und befindet sich südlich eines nach Norden ansteigenden, bewaldeten Hanges.

2.2.5.2 Bestandsbewertung

Landschaftlicher Zusammenhang: Gesamter Bereich: geringe Bedeutung
Landschaftsbild: Gesamter Bereich: mittlere Bedeutung

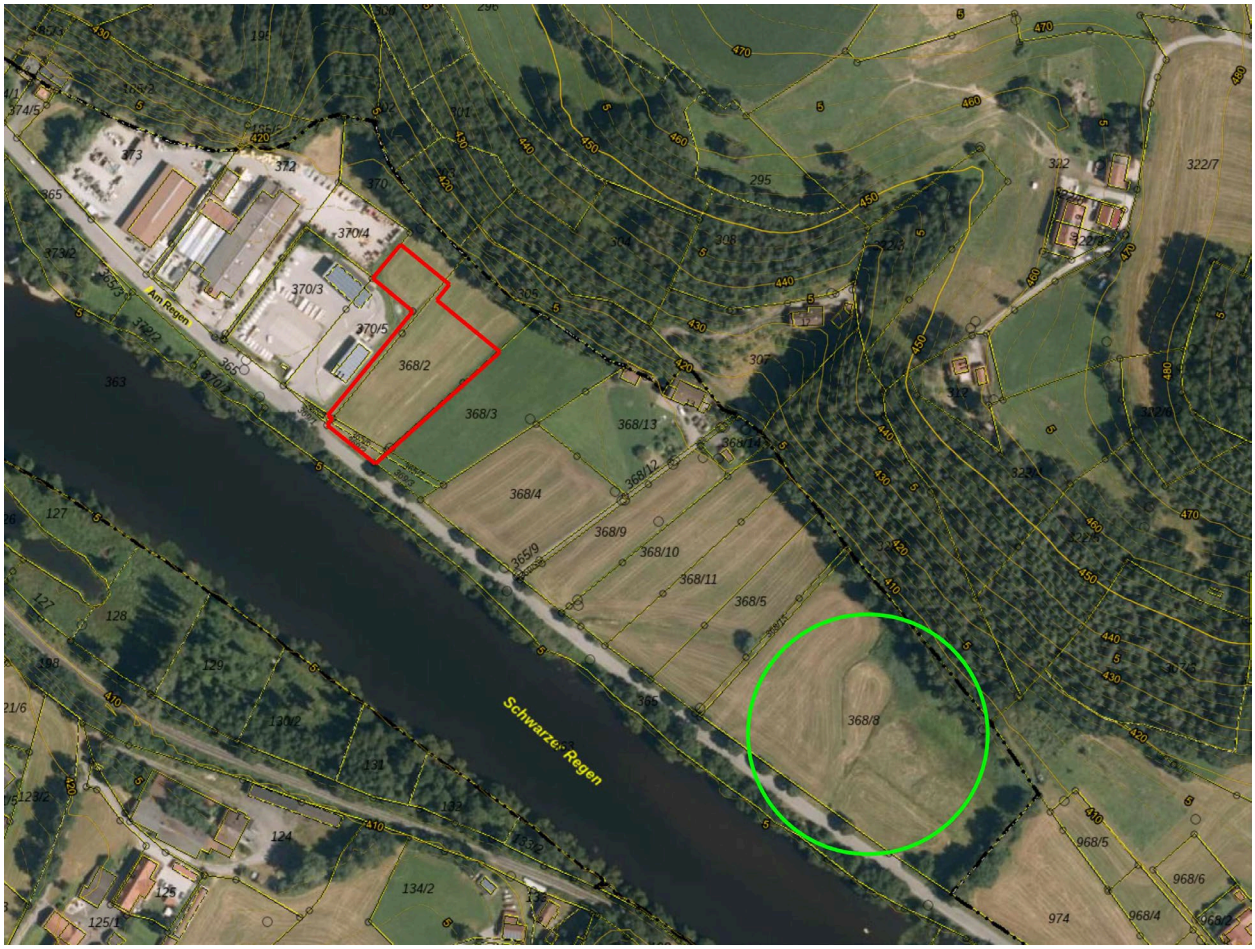


Abb. 2.4: Luftbild mit Höhenlinien aus dem BayernAtlas (braune Linien) und der Vermessung (schwarze Linien) mit Geltungsbereich (rot), Ausgleichsfläche (grün)

2.2.5.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die planung

Die Fläche grenzt im Westen an Bebauung an, liegt jedoch nach Osten am Rand des Gewerbegebietes zur freien Landschaft hin offen dar. Hier soll durch eine entsprechende Eingrünung, freiwachsenden Hecke aus heimischen Gehölzen, den Eingriff in das Landschaftsbild reduzieren. Der Eingriff befindet sich in der Ebene, am Fuße eines bewaldeten Nordsüd-Hanges.

Abb. 2.5: Blick von Norden über den geplanten Änderungsbereich

2.2.6 Schutzgut Mensch

2.2.6.1 Bestand

Erholung

Südlich der Eingriffsfläche verläuft ein örtlicher Wander- und Radwanderweg, sowie der Pilgerweg St. Wolfgang.

Lärm

Im Ist-Zustand gehen vom Planungsgebiet, abgesehen von Maschineneinsätzen zur Bewirtschaftung, keine nennenswerten Lärmemissionen aus. In der Untersuchung zu Lärm an Hauptverkehrsstraßen ist erkennbar, dass die nächsten nennenswerten Lärmquellen an Hauptverkehrsstraßen entlang der ST 2139 in ca. 220 m Entfernung und entlang der B85 in ca. 1 km Entfernung auftreten und für dieses Bauvorhaben keine relevanten Auswirkungen bestehen.

Lärmbelastung durch den Recyclinghof und den Baumarkt:

Es gibt aktuell circa 10-15 Bewegungen (PKW- und LKW-Verkehr) pro Stunden während der Öffnungszeiten. Die Öffnungszeiten des Baumarktes sind Montag-Freitag 7:00 – 17:30 Uhr und Samstag 8:00 bis 14:00 Uhr, der Recyclinghof Mittwoch und Freitag 9:00-16:00 Uhr und Samstag 9:00-12:00 Uhr.

Der angrenzende Recyclinghof und der benachbarte Baustoffmarkt mit ihren Lagerflächen weisen keine negativen Einflüsse für die Lagerflächen des städtischen Bauhofs dar.

Die nächstgelegenen Wohngebäude (Immissionsorte) befinden sich gut 100 m östlich im Außenbereich und gut 200 m nordwestlich des Eingriffs im Mischgebiet.

Elektromagnetische Strahlung
Hinweise für eine Einwirkung von elektromagnetischer Strahlung jenseits der üblichen Hintergrundstrahlung bestehen nicht

Emissionen aus der Landwirtschaft
Der Bereich im Osten von Viechtach, nördlich des Schwarzen Regens ist geprägt von Grünlandnutzung entlang des Flusses, dem Recyclinghof, dem Baumarkt und Wohnbebauung. Direkt angrenzend zum Planungsgebiet befindet sich im Westen der Recyclinghof, anschließend ein Baumarkt und Wohnbebauung. In Richtung Osten, zur freien Landschaft, erstrecken sich Wiesenflächen.

Sonstige Immissionen
Hinweise auf sonstige Immissionen (wie Staubbelastung, Erschütterungen, usw.) liegen nicht vor.

2.2.6.2 Bestandsbewertung

Erholung: Gesamter Bereich: mittlere Bedeutung
Lärm: Gesamter Bereich: geringe-mittlere Bedeutung
Elektromagnetische Strahlung: Gesamter Bereich: keine Relevanz
Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft: Gesamter Bereich: geringe Bedeutung sonstige Immissionen: Gesamter Bereich: keine Relevanz

2.2.6.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die planung

Lärm:

Durch die vorliegende Planung wird zu den bestehenden Gewerbeflächen noch die Lagerfläche für den Bauhof ermöglicht. Die Emissionen aus der Fläche auf die Umgebung umfassen Baulärm-Belästigung während der Bauphase, sowie die üblichen

Begleitgeräusche der einer Bauhof-Lagerfläche und während der sogenannten „Betriebsphase“. Bei diesen Belastungen handelt es sich um Lärm mit einer für ein Mischgebiet üblichen Qualität und Größenordnung. Eine Überschreitung von Richt- und Grenzwerten ist hierdurch nicht zu erwarten.

Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die Neuausweisung der neuen Lagerfläche des städtischen Bauhofs nicht wesentlich erhöhen. Mann kann von circa 10 Bewegungen zum Planbereich pro Tag in der Spitze ausgehen. An Tagen mit Tätigkeiten wie beispielsweise Winterdienst oder Grünpflege der Verkehrsanlagen werden die Lagerflächen gar nicht frequentiert. Daraus resultierend ist die Verkehrsbelastung gegenüber dem Baumarkt und dem Recyclinghof, mit deutlich höherem Verkehrsaufkommen, als nachrangig zu betrachten. Auch die Betriebszeiten, Montag bis Donnerstag von 7:00 bis 16:30 Uhr und Freitag von 7:00 bis 11:30 Uhr, lassen keine wesentliche Verschlechterung durch den Verkehrslärm gegenüber den bestehenden Einrichtungen erwarten.

In Bezug auf den Lärmschutz können damit erheblich nachteilige Veränderungen ausgeschlossen werden.

Erholung

Ein örtlicher Wander- und Radwanderweg, sowie der Pilgerweg St. Wolfgang verlaufen südlich des Planungbereiches. Die Umwandlung der Wiese in eine Lagerfläche beeinträchtigt die Erholungsfunktion in diesem Abschnitt, wobei die geplante Eingrünung mit Bäumen in Richtung der Wander- und Radwege und der geplanten Hecke in Richtung Osten den negativen Auswirkungen entgegenwirkt.

Die Eingriffsfläche besitzt damit höchstens eine untergeordnete Bedeutung und Funktion für die menschliche Erholung.

Elektromagnetische Strahlung:

Es werden keine erheblichen Veränderungen durch die Planung erwartet.

Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft

Es befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar angrenzend zum Planungsgebiet. Für die zukünftige Nutzung der Fläche als Lagerplatz für den Bauhof wird keine negative Beeinträchtigung erwartet, sodass die landwirtschaftliche Nutzung auch nach der Umsetzung der Planung auf den benachbarten Flächen uneingeschränkt möglich sein kann. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der nebenliegenden Flächen mit den Emissionen Staub, Lärm und Geruch (Gülleausbringung) ist als ortsüblich zu betrachten und deshalb hinzunehmen.

sonstige Immissionen

Während der Baumaßnahme muss erwartungsgemäß mit etwas höheren Lärm- und Staubentwicklungen gerechnet werden, die auf ein unbedingtes Maß zu beschränken sind. Um die Staubentwicklung während der Bauzeit und im späteren Betrieb auf das genannte Mindestmaß beschränken zu können, sollen die Baustoffe und Schüttgüter bei längeren Trockenperioden im notwendigen Maß mit Wasser benetzt werden. Bezugnehmend auf die Geruchsentwicklung sollte sich durch die geplante Baumaßnahme kaum etwas ändern und sich auch nicht negativ auf die bereits bestehende angrenzende Nutzung auswirken.

Es werden keine erheblichen Veränderungen durch die Planung erwartet.

2.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

2.2.7.1 Bestand

Eine Abfrage von Daten der Liste der Baudenkmäler hat ergeben, dass in der Stadt Viechtach verschiedenste Baudenkmäler vor allem im Zentrumsbereich, in ca. 900 m Entfernung zum Planungsbereichs vorhanden sind.

Im Geltungsbereich liegen augenscheinlich keinerlei Kultur- und Sachgüter vor.

2.2.7.2 Bestandsbewertung

Gesamter Bereich: geringe Erheblichkeit, wg. großem Abstand zum Planungsgebiet.

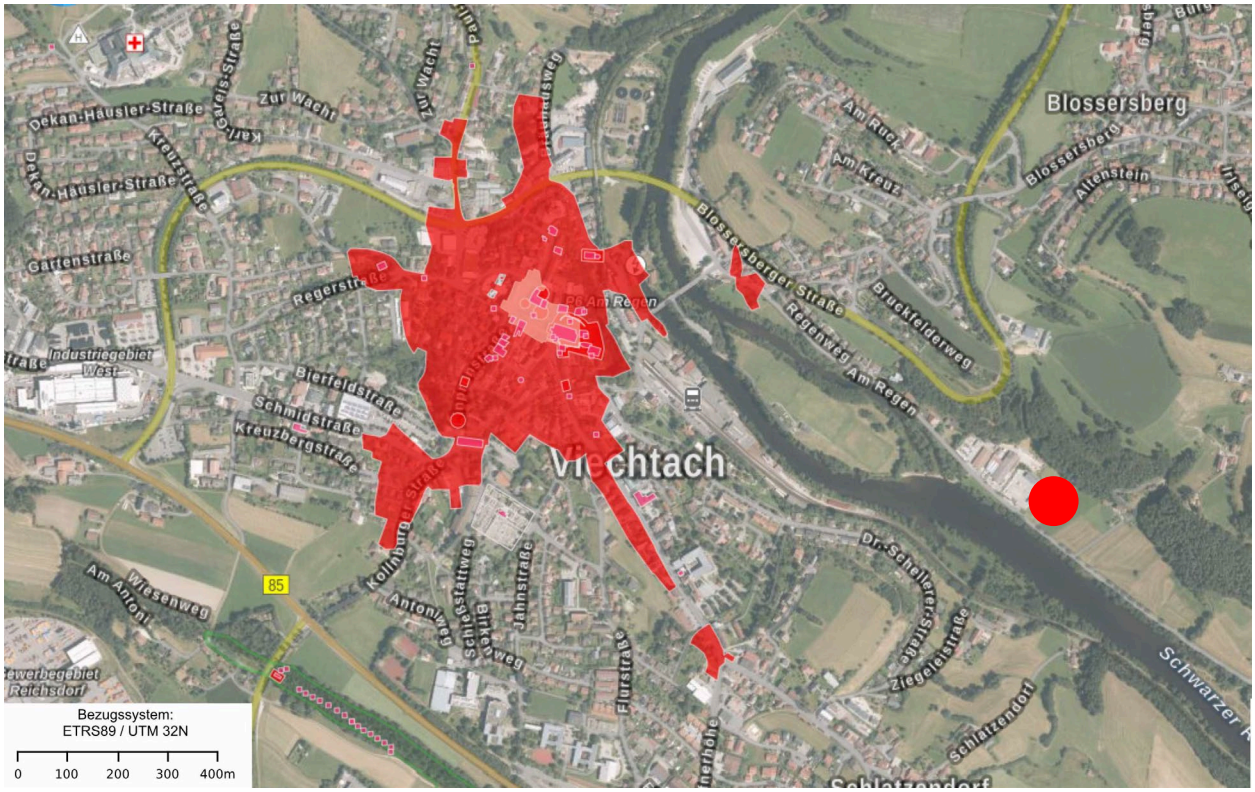


Abb. 2.7: Luftbild mit Baudenkmälern bzw. Bodendenkmal (rote Flächen) und Geltungsbereich (roter Punkt)

2.2.7.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die planung

In Bezug auf den Boden- und Denkmalschutz können damit erheblich nachteilige Veränderungen ausgeschlossen werden.

2.2.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Die geplanten Lager- und Zwischenlagerflächen für Baustellenaushub sind in folgenden Planungen näher zu betrachten und falls erforderlich (Lagermenge, Lagerdauer, Abfallart) sind dafür abfall- oder immissionsschutzrechtliche Genehmigungen einzuholen.

2.2.8.1 Bestandsbewertung

Gesamter Bereich: mittlere Bedeutung

2.2.8.2 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die planung

Es werden keine erheblichen Veränderungen durch die Planung erwartet.

2.3 Prognose über die Entwicklung des UmweltzusTANDS bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann hier vorerst vom Beibehalten des Ist- Zustandes ausgegangen werden. An anderer Stelle ist die Inanspruchnahme einer vergleichbaren Flächengröße für die Lagerfläche des Bauhofs zu erwarten.

2.4 Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

2.4.1 Massnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Maßnahmen werden zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen bei der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 26, bezüglich der Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden und Wasser, Klima, Mensch, Landschaftsbild vorgesehen:

- Durchgrünung mit mind. 2 Bäumen im Randbereich in Richtung Straße und Rad-, Wanderweg
  und 3 Bäumen im Norden in Richtung Waldrand
- Eingrünung durch freiwachsende Hecke im Osten des Eingriffs
- Lesesteinriegel im Nordwesten und Schaffung eines Korridors für Kleintiere
- Erhalt des artenreicheren Grünflächen-Bereichs im Norden (20 m Abstand zum Waldrand) als Pufferfläche
- Die Pufferflächen (artenreiches Grünland und Bereich mit Lesesteinriegel und Korridor für Kleintiere) sind durch das Errichten eines lockeren Holzlattenzaunes am Rande der Lagerflächen vor Eingriffen zu schützen

- Umpflanzen der Wiesenknopfexemplare auf ca. 230 m südöstlich liegende Ausgleichsfläche:
  Einzelne Wiesenknopf-Pflanzen, die auf der Eingriffsfläche vorkommen, sind vor dem Abschieben der Eingriffsfläche auf die Ausgleichsfläche umzusiedeln.
- Staubentwicklung ist auf unbedingtes Maß zu beschränken, bei längeren Trockenperioden sind Baustoffe und Schüttgüter mit Wasser zu benetzen und damit die Staubentwicklung auf das Mindestmaß zu beschränken
- Bündelung der Versorgungsleitungen und Wege
- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen, der Abstand zum Boden muss mind. 15 cm betragen
- Schichtgerechte Lagerung und ggfs. Wiedereinbau des Bodens
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Parkplätze und Grüngut-Lagerplatz

2.4.2 Massnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ herangezogen. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt bei 2.982 m² und soll größtenteils 230 m südöstlich des Eingriffs, auf der Fl. Nr. 368/8 erbracht werden. Der Ausgleich soll in Form von Umwandlung der Grünlandfläche in eine artenreiche Extensivwiese, mit Herstellung einer ca. 120 m² großen Seige für den Storch, erfolgen. Der restliche Ausgleich wird über den Lesesteinriegel nördlich der Lagerfläche und einen mageren Saum im Osten des Eingriffs, der als Korridor für Kleintiere dient, erbracht.
Siehe hierzu Punkt 3 Landschaftspflegerischer Begleitplan mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung.

2.5 Planungsalternativen

2.5.1 Standortalternativen

Aufgrund der gut erreichbaren Lage angrenzend an bestehende Gewerbeflächen erscheint der Bereich als eine der geeignetsten Flächen im Stadtgebiet Viechtach zur Entwicklung eines Lagerplatzes für den Bauhof. Des Weiteren stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse momentan keine anderen geeigneten Flächen zur Verfügung. Siehe Ausführungen unter „Begründung Deckblattänderung Nr. 26 des Flächennutzungsplans“ 1.6.2.

2.5.2 Alternativen zur weiteren Nutzung der beplanten Fläche

Wie unter Punkt 2.1.1 bereits erwähnt, liegt die Fläche im Außenbereich, so dass alternativ zur Bebauung die weitere Nutzung als landwirtschaftliche Fläche in Betracht kommt.

2.6 METHODISCHES Vorgehen und Technische Schwierigkeiten

Die Angaben zu Bestand, Bewertung und Wirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt folgt den gesetzlichen Vorgaben des BauGB zum Umweltbericht. Zur Bewertung des Bestandes und zur Beschreibung der Eingriffswirkungen wird die Methodik des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“, von Dezember 2021, verwendet.

Bei der Erhebung und der Bewertung traten keine erheblichen technischen Schwierigkeiten auf.

2.7 Beschreibung der geplanten Überwachungsmassnahmen (Monitoring)

Entsprechend § 4c, BauGB hat die Stadt die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4.

Aufgrund der vorhandenen Wiesenknopf-Exemplare, die verpflanzt werden sollen und der vorhandenen Zauneidechsen ist eine Umweltbaubegleitung erforderlich. Das Monitoring soll das Erstellen des Lesesteinriegels am Waldrand, das Abfangen der Zauneidechsen, das Erfassen und Umpflanzen der Wiesenknopf-Exemplare, sowie das Erstellen der Seige begleiten.

Eine regelmäßige Kontrolle (ca. alle 2-3 Jahre) der Gehölze im öffentlichen Raum sowie die Einhaltungen der grünordnerischen Festsetzungen hat zu erfolgen.

2.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Viechtach möchte mit der Ausweisung der neuen Lagerfläche für den Bauhof dem dringend notwendigen Bedarf an Lagerfläche des Bauhofs der Stadt vor Ort nachkommen. Die Lage dieser kleinen Lagerfläche fügt sich mit der Randeingrünung gut in den Bereich zwischen dem Rand des Stadtgebiets und dem Stadtteil Grossenau ein. Durch die geplante Eingrünung und die Ausgleichfläche stellt die Maßnahme keinen schwerwiegenden Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Darstellung der Bestandsbewertung der Schutzgüter:

Schutzgut	**Erheblichkeit**
Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume	mittlere Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit
Luft und Klima	geringe Erheblichkeit
Landschaft	mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung, Lärm, Strahlung, Emissionen der Landwirtschaft, Immissionen)	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

Eine wichtige Bedeutung besitzen die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Ausgleich und die Erhaltung und der Schutz der angrenzenden Wiesen- und Gehölzfläche im Norden und Osten.

Metten, 01.09.2025
Corinna Kiendl, Dipl. Ing. für Landschaftsarchitektur

UNTERLAGE 3

STADT VIECHTACH

Flächennutzungsplan Planbereich Grossenau

Naturschutzrechtl. Eingriffsregelung zur Deckblattänderung Nr. 26

Vorhabensträger: Stadt Viechtach
Mönchshofstraße 31
94234 Viechtach
Telefon: 09942 808-0

Landkreis: Regen

Entwurfsverfasser: Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Am Kunzenweiher 5
94267 Prackenbach
Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt:	Vorhabensträger:
Ingenieurbüro Christl	Stadt Viechtach
Prackenbach, 01.09.2025	Viechtach, 22.09.2025
Manuel Christl	Franz Wittmann, 1. Bürgermeister

Verbal argumentative Bewertung nach dem Biotopwertverfahren der Bayerischen Kompensationsverordnung

Allgemein
Aufgrund der Lage im Außenbereich ist es von besonderer Wichtigkeit, dass vermeidbare Beeinträchtigungen vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausgeglichen werden und das Bauvorhaben eingegrünt wird.

Beschreibung Bestand:
Die Eingriffsfläche wird aktuell als Grünland genutzt. Das Grünland ist im nördlichen Bereich der Fläche etwas artenreicher und ab einer Entfernung von 15 m vom Waldrand, nimmt die Vielfalt der Vegetation ab.
Zwischen den Fl. Nr. 368/2 und 370 befindet sich im nördlichen Bereich ein offener Graben. Auf der Eingriffsfläche auf der Fl. Nr. 370 findet man ebenfalls mäßig extensiv genutztes Grünland.
Der Planungsbereich befindet sich am Fuße einer bewaldeten Böschung. Dieser für das Orts- und Landschaftsbild und den Ortsrand wichtige Baumbestand liegt außerhalb der geplanten Ausgleichsfläche, ist zu erhalten und darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Er dient der Eingrünung des Geltungsbereichs in Richtung Norden.

Beschreibung Eingriff und Eingrünung
Im Bereich für die voll befestigte Lagerfläche auf Fl.Nr. 368/2 und für die geschotterte Lagerfläche auf Fl.Nr. 370 muss das Grünland entfernt, befestigt und auf Fl. Nr. 368/8 ausgeglichen werden.
Eingriffsminimierend kann das Abrücken vom Waldrand um 20 m und damit auch das Schonen des artenreicheren Teils der Wiese, die geplanten artenreichen Säume entlang des Schotterweges und in den Randbereichen im Westen, der Lesesteinwall, sowie die geplante Eingrünung durch die Hecke im Osten des Lagerplatzes angeführt werden. Des weiteren soll im Bereich zur vorhandenen Straße im Süden die Pflanzung von 2 Bäumen (Vogelbeere) für Eingrünung sorgen.
im Norden der Fläche soll durch das Pflanzen von 3 Bäumen (Vogel-Kirsche, Holzbirne, Wildapfel) das Blüten- und Fruchtangebot am Waldrand gestärkt werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Fahrt auf dem bisherigen Grünweg wasserdurchlässig (geschottert) ausgeführt werden soll (siehe Plandarstellung).

Kompensationsbedarf Wertpunkte: 17.416 WP

Beschreibung Ausgleich
Der Ausgleich soll ca. 230 m südöstlich des Eingriffs, auf der Fl.Nr. 368/8 (TF) mit einer Größe von 2.890 m2 erfolgen. Die Fläche soll extensiviert werden. Hierfür darf die Wiese weder gedüngt noch gemulcht werden, um die Fläche auszuhagern.
Es ist eine 2-fache Mahd ausreichend:
- erster Schnitt zwischen 01.06. und 15.06.
- zweiter Schnitt ab 01.09.

Jährlich wechselnde Brachestreifen auf 5-20 % der Fläche stehenlassen!
Der Schnittzeitpunkt kann aus naturschutzfachlichen Gründen, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, variiert werden.

Erstellen einer Seige für den Storch und Wiesenbrüter:
ca. 120 m2 große Wiesenmulde im südwestlichen Bereich der Ausgleichsfläche erstellen (siehe Plandarstellung)
- mit sanftemm Gefälle, max. 10 % und einer max. Tiefe von bis zu 50 cm
- unregelmäßige Form und flach auslaufend
- eventuell mit Anschluss an bestehenden Graben

Artenanreicherung durch Mähgutübertragung (20-30 % der Fläche)
Durch Übertragung von geeignetem, im direkten Umfeld gewonnenem Mähgut (z.B. Heudrusch) soll der Artenreichtum erhöht werden. Eine eventuell nötige Saatbett-Vorbereitung (Anreißen der Grasnarbe) ist zulässig.

Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und zu verwerten bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen.
Auf Mulch, Düngung, Kalkung und Pflanzenschutzmittel muss restlos verzichtet werden!

Ein Grundbucheintrag ist erforderlich!

Ausgleich in Wertpunkten:
17.622 WP (siehe Tabelle)
17.622 > 17.416 WP Kompensationsbedarf
Der Ausgleich ist somit erbracht!

Festsetzungen zum Eingriff:

- Die Pflanzungen sind spätestens im Laufe eines Jahres nach Inbetriebnahme fertig zu stellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern, usw.

- Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen (bizarr wachsende Arten, Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen; insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen und Wacholder) ist nicht zulässig.

- Massive Einfriedungen mit Zäunen mit Beton- und Mauersockeln sowie streng geschnittenen Hecken sind nicht zulässig. Ein Abstand zwischen Boden und Zaununterkante von mind. 15 cm ist einzuhalten.

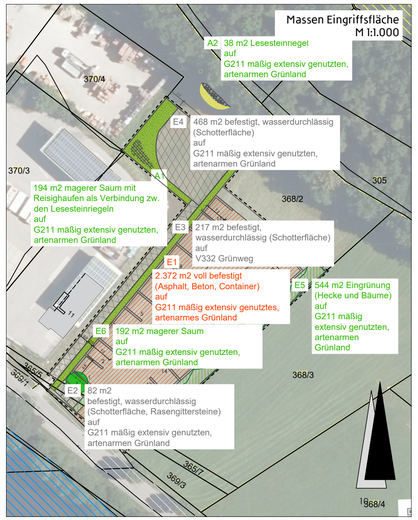
Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichs nach Bayerischer Kompensations Verordnung

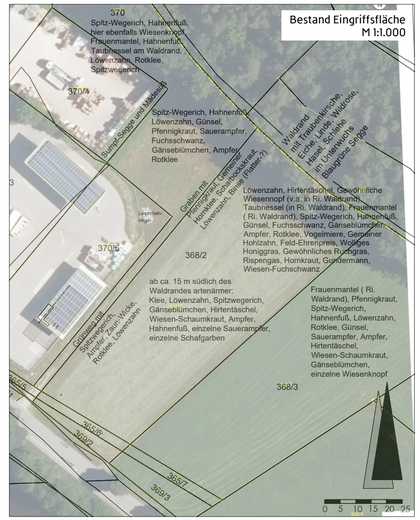
EINGRIFF

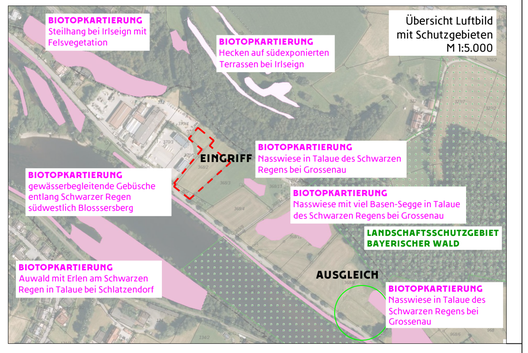
	BIOTOP- UND NUTZUNGSTYP	GEMARKUNG	FLUR NR.	FLÄCHE (m)	WP /M	EXTRA WP +1	§30 ART. 26	GEPLANTE NUTZUNG	BESCHREIBUNG	WERTPUNKTE-DIFFERENZ	GESAMT-WERTPUNKTE EINGRIFF
E1	G211 mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	Viechtach	368/2	2.372	6	-	-	V31 voll befestigt (0 WP)	Beton-Fläche, Asphalt Fahrt	6	14.232
E2	G211 mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	Viechtach	368/2	82	6	-	-	V32 befestigt, wasserdurchlässig (1 WP)	Parkplatz Schotterfläche oder Rasengittersteine	5	410
E3	V332 Grünweg, bewachsen	Viechtach	370	217	3	-	-	V32 befestigt, wasserdurchlässig (1 WP)	Weg, geschottert	2	434
E4	G211 mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	Viechtach	370	468	6	-	-	V32 befestigt, wasserdurchlässig (1 WP)	Lagerfläche geschottert	5	2.340
E5	G211 mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	Viechtach	368/2	544	6	-	-	B112 Mesophiles Gebüsch (10 WP)	Hecke als Eingrünung im Osten	0	0
E6	G211 mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	Viechtach	368/2	192	6	-	-	K112 mäßig artenreicher Saum frischer Standorte (6 WP)	Saum zwischen Lagerfläche und Weg	0	0
				3.875						KOMPENSATIONS-BEDARF IN WERTPUNKTEN	17.414

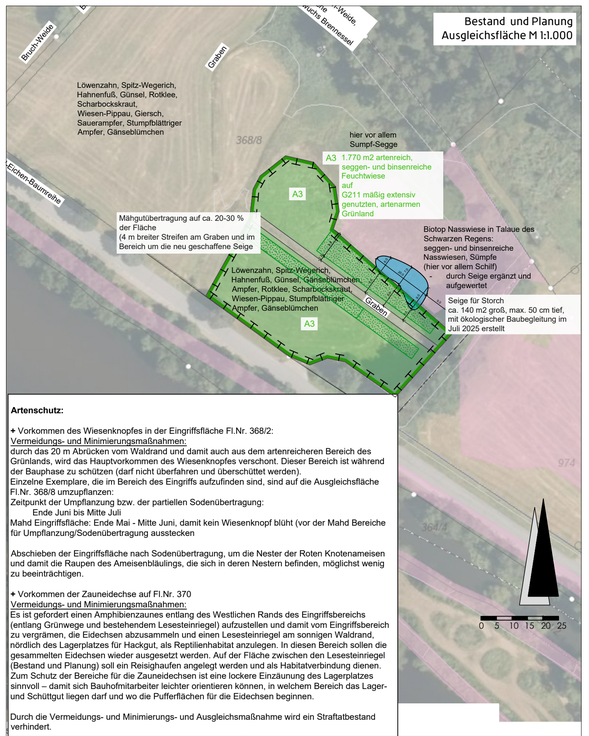
AUSGLEICH

	BIOTOP- UND NUTZUNGSTYP	GEMARKUNG	FLUR NR.	FLÄCHE (m)	WP /M	EXTRA WP +1	§30 ART. 26	GEPLANTE NUTZUNG	BESCHREIBUNG	VERBESSERUNG WP	GESAMT-WERTPUNKTE - AUSGLEICH
A1	G211 mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	Viechtach	370	194	6	...		K133 Artenreicher Saum feuchter Standort (11 WP)	Ansaat artenreicher Saum	5	970
A2	G211 mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	Viechtach	370	38	6	...		O21 Lesesteinriegel (10 WP)	Aufbau Lesesteinriegel	4	152
A3	G211 mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	Viechtach	368/8	2.750	6	...		G222 Artenreiche seggen- u. binsen-reiche Feuchtwiese (13 " WP-1)	Extensivierung und Erhöhung der Artenvielfalt	6	16.500
				2.982						SUMME AUSGLEICH IN WERTPUNKTEN	17.622









Artenschutz:

+ Vorkommen des Wiesenknopfes in der Eingriffsfläche Fl.Nr. 368/2:
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:
durch das 20 m Abrücken vom Waldrand und damit auch aus dem artenreicheren Bereich des Grünlands, wird das Hauptvorkommen des Wiesenknopfes verschont. Dieser Bereich ist während der Bauphase zu schützen (darf nicht überfahren und überschüttet werden).
Einzelne Exemplare, die im Bereich des Eingriffs aufzufinden sind, sind auf die Ausgleichsfläche Fl.Nr. 368/8 umzupflanzen:
Zeitpunkt der Umpflanzung bzw. der partiellen Sodenübertragung:
Ende Juni bis Mitte Juli
Mahd Eingriffsfläche: Ende Mai - Mitte Juni, damit kein Wiesenknopf blüht (vor der Mahd Bereiche für Umpflanzung/Sodenübertragung aussstecken

Abschieben der Eingriffsfläche nach Sodenübertragung, um die Nester der Roten Knotenameisen und damit die Raupen des Ameisenbläulings, die sich in deren Nestern befinden, möglichst wenig zu beeinträchtigen.

+ Vorkommen der Zauneidechse auf Fl.Nr. 370
Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:
Es ist gefordert einen Amphibienzaunes entlang des Westlichen Rands des Eingriffsbereichs (entlang Grünwege und bestehendem Lesesteinriegel) aufzustellen und damit vom Eingriffsbereich zu vergrämen, die Eidechsen abzusammeln und einen Lesesteinriegel am sonnigen Waldrand, nördlich des Lagerplatzes für Hackgut, als Reptilienhabitat anzulegen. In diesen Bereich sollen die gesammelten Eidechsen wieder ausgesetzt werden. Auf der Fläche zwischen den Lesesteinriegel (Bestand und Planung) soll ein Reisighaufen angelegt werden und als Habitatverbindung dienen.
Zum Schutz der Bereiche für die Zauneidechsen ist eine lockere Einzäunung des Lagerplatzes sinnvoll – damit sich Bauhofmitarbeiter leichter orientieren können, in welchem Bereich das Lager- und Schüttgut liegen darf und wo die Pufferflächen für die Eidechsen beginnen.

Durch die Vermeidungs- und Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahme wird ein Straftatbestand verhindert.

Zeichenerklärung Freiflächengestaltung

- Fahrt, Asphalt
- Stellfläche für Schüttboxen, Beton
- Aufstellfläche Container, Drainpflaster
- Weg,Lagerfläche, Parkplatz Schotterfläche, wasserdurchlässig
- Gehölzpflanzung Bäume, Planung siehe Pflanzliste
- Eingrünung freiwachsende Hecke, Planung Gehölzpflanzung aus heimischen Gehölzen, siehe Pflanzliste Planung; ca. 1,5 m Abstand in der Reihe

ERSATZPFLANZUNG LAUBBÄUME

	HOCHSTAMM, 3XV, STU 10-12 CM		5
Ms	Malus silvestris	Holz-Apfel	1
Pa	Prunus avium	Vogel-Kirsche	1
Pp	Pyrus pyraster	Holzbirne	1
Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche	2

EINGRÜNUNG FREIWACHSENDE HECKE

	VERPFL. STRÄUCHER, 60-100 CM		55
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	10
	Corylus avellana	Hasel	5
	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	10
	Ligustrum vulgare	Liguster	10
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	10
	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	10

- ca. Lage Amphibienzaun
- Ausgleich Ansaat magerer Saum

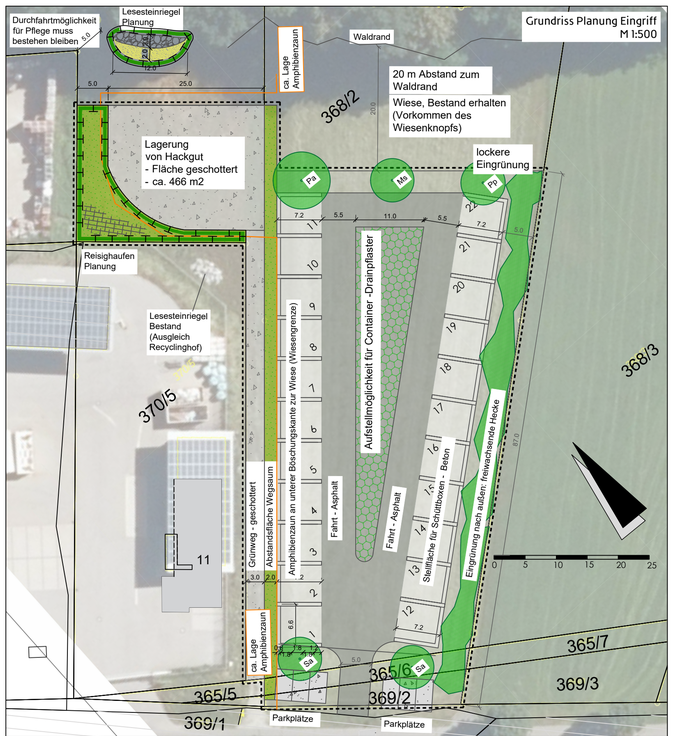
Ausgleich Lesesteinriegel, ca. 12 m lang, und ca. 2 m breit in Kombination mit dem bestehenden Lesesteinriegel soll über 2-3 Reisighäufen ein Biotopverbund geschaffen werden

Aushub von ca. 100 cm Tiefe, dann Aufbau des Lesesteinriegels, aus Wurzelstöcken und Steinen (Steingröße ca. 1/3 20 cm, 1/3 30 cm, 1/3 40 cm) vorgesehen.
Der Riegel soll ca. 1 m hoch und 2 m breit sein. Es ist darauf zu achten, dass möglichst viele Hohlräume entstehen, um die Strukturvielfalt zu erhöhen. Fugen sind teilweise mit Humus zu verfüllen.
Es ist eine ca. 2 m breite, vorgelagerte Sandfläche mit 15 cm Stärke, nach Abziehen des Oberbodens, herzustellen. Hier einzelne Wurzelstöcke einbringen.
Der Lesesteinriegel ist zum Schutz der Tiere und als Nahrungshabitat mit dornigen Sträuchern zu bepflanzen
- 7 Stk. Prunus spinosa - Schlehe

Zeichenerklärung Ausgleichsfläche

- Wiese Extensivierung, ca. 2.750 m2
- Artenanreicherung durch Mähgutübertragung. ca. 550 m2
- Erstellen der Seige für Storch und Wiesenbrüter ca. 140 m2 große Wiesenmulde im südwestlichen Bereich der Ausgleichsfläche erstellen (siehe Plandarstellung)
  - mit sanftem Gefälle und max. 50 cm Tiefe
  - unregelmäßige Form
  - evtl. mit Anschluss an den bestehenden Graben

(Abweichungen von der Auflage sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich)



ERRICHTUNG EINER LAGERFLÄCHE FÜR DEN BAUHOF DER STADT VIECHTACH

STADT: Viechtach
LANDKREIS: Regen
GEMARKUNG: Viechtach
REG.-BEZIRK: Niederbayern

BAUHERR: Stadt Viechtach,
Mönchshofstr. 31, 94234 Viechtach

BAUORT: Am Regen 13, Fl.Nr. 368/2 (TF), 370 (TF), Gemarkung Viechtach

DATUM: 01. September 2025

3. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Übersicht Lage: **O.M.**
Übersicht Luftbild mit Schutzgebieten: **M 1:5.000**
Bestand Eingriffsfläche: **M 1:1.000**
Massen Eingriffsfläche: **M 1:1.000**
Grundriss Planung Eingriff: **M 1:500**
Bestand und Planung Ausgleichsfläche: **M1.000**

BEARB. U. GEZ. Corinna Kiendl
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur

CORINNA KIENDL Dipl. Ing. Landschaftsarchitektur
POST Berger Weg 10, 94526 Metten **FON** 0991 3201480 **MOBIL** 0176 28730548
EMAIL corinnakiendl-freiraumplanung@online.de

UNTERLAGE 4

STADT VIECHTACH

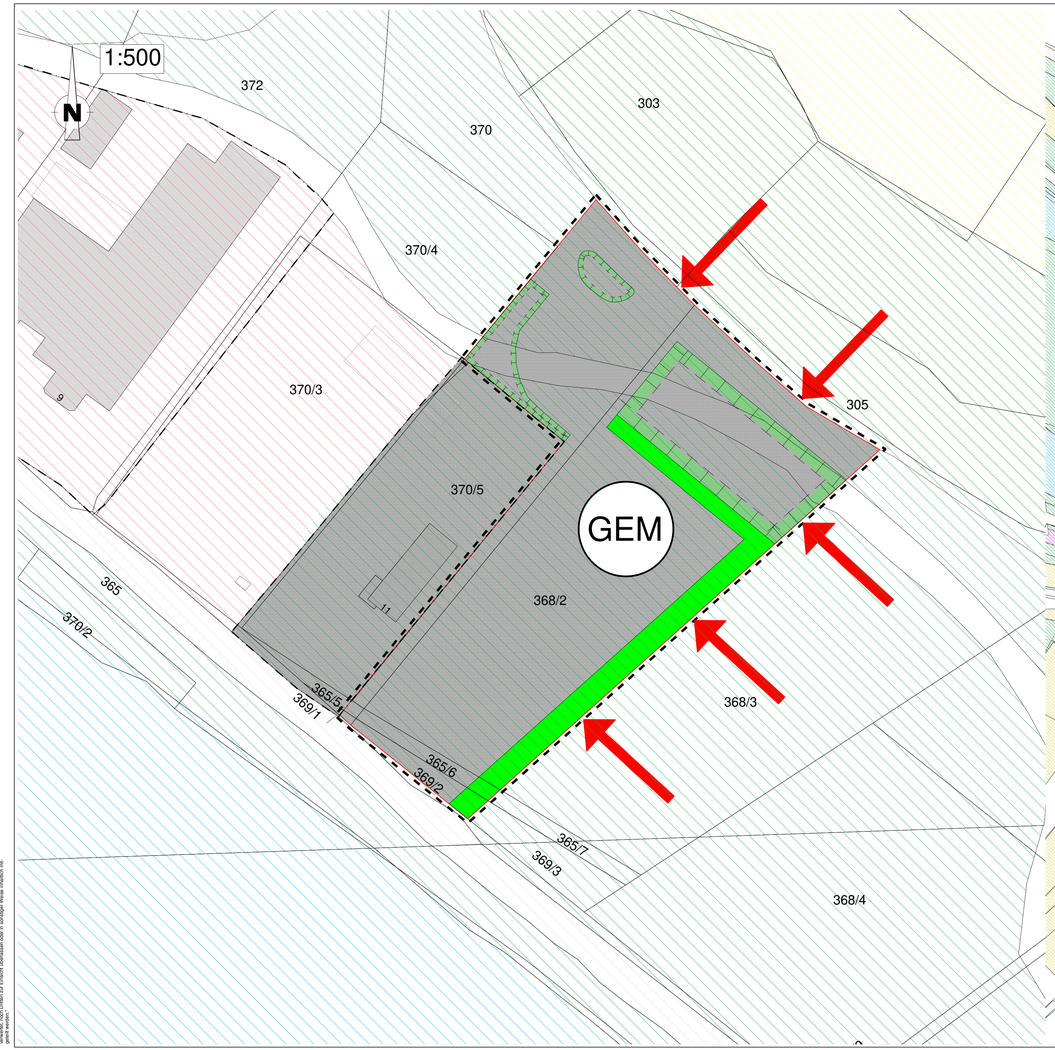
Flächennutzungsplan Planbereich Grossenau

Lagepläne

Vorhabensträger:	Stadt Viechtach Mönchshofstraße 31 94234 Viechtach Telefon: 09942 808-0
Landkreis:	Regen
Entwurfsverfasser:	Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG Am Kunzenweiher 5 94267 Prackenbach Telefon: 09944 3074595

Aufgestellt:	Vorhabensträger:
Ingenieurbüro Christl	Stadt Viechtach
Prackenbach, 01.09.2025	Viechtach, 22.09.2025
Manuel Christl	Franz Wittmann, 1. Bürgermeister

Diese Zeichnung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf gemäß §§ 2 und 111 UrhG weder ganz noch teilweise ohne unsere schriftliche Genehmigung vervielfältigt, verbreitet oder Dritten zur Einsicht übergeben oder in sonstiger Weise erkennbar gemacht werden.



LEGENDE

Legende gemäß Urplan

- GEM — Gemeinbedarfsfläche
- Geltungsbereich redaktionelle Änderung
- Geltungsbereich
- Grenze der baulichen Entwicklung
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Eingrünung
- Seige für Storch und Wiesenbrüter

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Viechtach hat in der Sitzung vom 07.08.2025 die Deckblattänderung Nr. 26 des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zum Vorentwurf der Deckblattänderung Nr. 26 in der Fassung vom 02.05.2025 wurden die Behörden, Stellen und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.05.2025 bis 10.06.2025 frühzeitig beteiligt.
3. Der Stadtrat der Stadt Viechtach hat in der Sitzung vom 07.07.2025 die Auslegung der Deckblattänderung Nr. 26 in der Fassung vom 30.06.2025 beschlossen.
4. Zum Entwurf der Deckblattänderung Nr. 26 in der Fassung vom 30.06.2025 wurden die Behörden, Stellen und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2025 bis 11.08.2025 nochmals beteiligt.
5. Der Stadtrat der Stadt Viechtach hat in der Sitzung vom 08.09.2025 die Deckblattänderung Nr. 26 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 01.09.2025 als Satzung beschlossen.

Viechtach, 22.09.2025 — Franz Wittmann, 1. Bürgermeister

6. Das Landratsamt Regen hat das Deckblatt Nr. 26 zum Flächennutzungsplan der Stadt Viechtach in der Fassung vom 01.09.2025 mit Bescheid vom 07.10.2025 AZ 720-5-V-2025 gemäß § 6 BauGB genehmigt.
7. Die Genehmigung des Deckblatts Nr. 26 des Flächennutzungsplans der Stadt Viechtach in der Fassung vom 01.09.2025 wurde am 15.10.2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Deckblattänderung ist somit rechtswirksam.

Viechtach, 15.10.2025 — Franz Wittmann, 1. Bürgermeister

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
Deckblattänderung Nr. 26

Datum: 11. September 2025

VORHABENSTRÄGER: Stadt Viechtach
Mönchshofstraße 31
94234 Viechtach

UNTERSCHRIFT

Entwurfsverfasser — Bauherr

ENTWURFSVERFASSER: Christl Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG
Am Kunzenweiher 5
94267 Prackenbach
www.christl-ingenieure.de

CHRISTL INGENIEURE