

# Landratsamt Regen

- Untere Bauaufsichtsbehörde -



LANDKREIS  
**REGEN**  
ARBERLAND

Landratsamt Regen, Postfach 12 20, 94209 Regen

SG 22 Bauamt  
-Bauleitplanung-  
im Hause

Sachbearbeiter Morgenstern  
Zimmer Nr.  
Telefon 09921/601-  
Fax 09921/97002-  
E-Mail @lra.landkreis-regen.de  
Internet www.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom  
FD-3-V-2024

Datum  
12.03.2024

Bausachen-Nummer FD-3-V-2024

BS-Nr. vor 01.01.2023

Planart F-Plan; Deckblatt 23, GE Oberschlitzendorf Nord Erweiterung

Kommune Viechtach

Grundstück(e) Gemarkung Viechtach Flurnummer(n) 934/2, 934/1, 935/0,  
936/0, 936/1, 937/0,  
938/0, 939/0, 945/0,  
946/0, 947/0, 948/0,  
1109/0

## Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB

## Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:
----	-----------------------------------------------------------------------------------------------------



**Anschrift**  
Poschetsrieder Straße 16  
D-94209 Regen  
Tel. 09921 / 601-0  
Fax 09921 / 601-100

**Bankverbindung**  
Sparkasse Regen-Viechtach  
IBAN: DE15 7415 1450 0000 0020 30  
BIC: BYLADEM1REG


**Internet**  
www.landkreis-regen.de  
poststelle@lra.landkreis-regen.de

**ÖPNV**  
Informationen zur  
Erreichbarkeit per Bus und Bahn  
finden Sie unter  
www.arberland-verkehr.de



2.	<p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands:</p> <p>Aufgrund der Nähe zum charakteristischen Landschaftsmerkmal „Antonius-Pfahl“ und den Baudenkmalern im Norden wirkt sich das Plangebiet gravierend auf das Orts- und Landschaftsbild aus.</p> <p>Zwischen dem Planungsgebiet und dem Denkmal „Kirche St. Anton mit Kreuzwegstationen“ und dem Landschaftsmerkmal „Antonius-Pfahl“ sind die visuellen Sichtbeziehungen und Blickachsen massiv von Süden her eingeschränkt.</p> <p>Der Geltungsbereich des FNP kann beibehalten werden, wenn im Parallelverfahren im Bebauungsplan die Baugrenzen an der nordwestlichen Ecke um 25 m und auf Null auslaufend im südlichen Bereich zurückgenommen werden, damit die starken Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes reduziert werden.</p>
3.	<p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):</p>
	<p>Rechtsgrundlagen</p>
	<p>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p>
4.	<p>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p>

Mit freundlichen Grüßen

  
Morgenstern



Landratsamt Regen, Postfach 12 20, 94202 Regen

Sachgebiet 22  
im Hause

Sachbearbeiter: Bettina Pritzl  
Zimmer Nr.: A 2.16  
Telefon: 09921 601-223  
Fax: 09921 97002-223  
E-Mail: [bpitzl@lra.landkreis-regen.de](mailto:bpitzl@lra.landkreis-regen.de)  
Internet: [www.landkreis-regen.de](http://www.landkreis-regen.de)

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom  
FD-3-V-2024 vom 28.02.2024

Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom  
23-1722-03

Datum  
13.03.2024

**Stadt Viechtach, F-Plan mit Deckblatt 23, GE Oberschlitzendorf Nord Erweiterung  
Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB;  
Vollzug der Immissionsschutzgesetze;**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird wie folgt Stellung genommen:

Es ist geplant ein eingeschränktes GE auszuweisen. Es muss deshalb in der Begründung oder im Umweltbericht abgehandelt werden, dass auf den angrenzenden GE-Flächen Parzellen ohne Einschränkungen vorhanden sind.

Bereits im Flächennutzungsplan ist nachvollziehbar darzustellen, dass die geplante Fläche schalltechnisch realistisch im späteren Verfahren überplant werden kann. Sofern im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren bereits eine Lärmbegutachtung durchgeführt wurde, kann hier die Zusammenfassung übernommen werden. Grundsätzlich ist aber eine überschlägige Berechnung (Vorbelastung + Zusatzbelastung) auf Flächennutzungsplanebene ausreichend. Nachdem die angrenzenden Flächen und Betriebe allerdings entweder mit Bebauungsplan, Bau- oder Anlagengenehmigung geregelt sind, ist die Vorbelastung konkret aufzunehmen.

Das Ergebnis ist im Umweltbericht darzustellen. Die genannte Einschränkung ist bisher nicht näher erläutert. Es ist davon auszugehen, dass es sich um schalltechnischen Beschränkungen handeln wird, diese sind dann im Punkt Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zu nennen.

Ein Verweis auf schalltechnische Regelungen im Bebauungsplanverfahren ist nicht ausreichend und entspricht nicht den Anforderungen § 2a in Verbindung mit Anlage 1 BauGB.

Entsprechende Ergänzungen in der Umweltprüfung sind erforderlich.

Nachdem bereits in diesem Verfahrensschritt eine ausführliche Planung vorgelegt wurde, werden die Unterlagen vorgeprüft. Kursiv gedruckte Textstellen sind Textausschnitte aus dem Entwurf.

Begründung  
Ziffer 3.1



Anschrift  
Poschetsrieder Straße 16  
D-94209 Regen  
Tel. 09921 / 601-0  
Fax 09921 / 601-100

Bankverbindung  
Sparkasse Regen-Viechtach  
IBAN: DE15 7415 1450 0000 0020 30  
BIC: BYLADEM1REG

Internet  
[www.landkreis-regen.de](http://www.landkreis-regen.de)  
[poststelle@lra.landkreis-regen.de](mailto:poststelle@lra.landkreis-regen.de)

ÖPNV  
Informationen zur  
Erreichbarkeit per Bus und Bahn  
finden Sie unter  
[www.arberland-verkehr.de](http://www.arberland-verkehr.de)



*Das geplante Gewerbegebiet wird von der südlich verlaufenden „Prof.-Hermann-Staudinger-Straße“ erschlossen. Um den Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gerecht zu werden, werden auf Bebauungsplan-Ebene schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.*

Wie bereits weiter oben abgehandelt, ist eine überschlägige Prüfung auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Sofern im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren bereits eine Lärmbegutachtung durchgeführt wurde, kann hier die Zusammenfassung übernommen werden.

*Begründung Ziffer 3.7 Immissionsschutz*

*Inhalte zum Immissionsschutz werden ergänzt, sobald Ergebnisse zum beauftragten Schallschutz-Gutachten vorliegen. Dieses Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanes.*

Siehe oben.

Umweltbericht

*Auszug aus dem Entwurf:*

**4.2.1 Fachgesetze**

Schutzgut	Fachgesetze / Richtlinien sowie Fachziele
Mensch	Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz Inkl. Vorordnungen, TA Lärm 1998, DIN 18005, Geruchsimmisionsrichtlinie, VDI-Richtlinie, Bundesnaturschutzgesetz.

In Ziffer 5 Literaturverzeichnis fehlen die hier genannten gesetzlichen Anforderungen. Deren Abkürzungen im Verzeichnis genannt werden, sind hier ausgeschrieben während die hier erstmals genannten und abgekürzten Normen nicht im Literaturverzeichnis erläutert werden.

*Auszug aus dem Entwurf:*

<p><b>Ziele:</b> Schutz des Wohnumfelds und der Erholungseignung <b>Berücksichtigung:</b> In der Umgebung sind Gewerbeflächen, öffentliche Straßen sowie ein Gebäude mit Wohnnutzung vorhanden. Im Zuge der Bebauungsplanung wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt und die Unterlagen dementsprechend angepasst. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan integriert. Somit wird eine potentielle schalltechnische Beeinträchtigung der Immissionsorte durch das Planungsgebiet ausgeschlossen.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Mit einer Neuausweisung eines Gewerbegebietes geht immer eine „potentielle schalltechnische Beeinträchtigung“ einher. Mittels Maßnahmen wird die Einhaltung gesetzlicher Anforderungen festgeschrieben. Der Stadt Viechtach wird dringend empfohlen zu begründen, welche städtebaulichen Erfordernisse dazu geführt haben das südlich bestehende Wohnhaus mit einem weiteren Gewerbegebiet schalltechnisch zu beaufschlagen. Die Einhaltung von Richtwerten allein, genügt nicht dem Vorsorgegrundsatz in der Bauleitplanung. Zum schalltechnischen Gutachten siehe oben.

*Ziffer 4.3.6*

*Durch die bestehende Gewerbegebiete Oberschlitzendorf Nord und West und der Nähe zur Staatsstraße 2139 und der Prof.-Hermann-Staudinger-Straße ist eine gewisse Vorbelastung mit Lärm zu erwarten. In der näheren Umgebung sind neben der genannten gewerblichen Nutzung auch Wohnnutzung vorhanden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Untersuchungen zum Schallschutz wahrscheinlich. Das Ziel der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird auf vorbereitender Bauleitplanung formuliert. Die Ausführung der*

*Zielerreichung erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung mit dementsprechenden Festsetzungen zum Schallschutz.*

„Gewisse Vorbelastung“ und „Untersuchungen zum Schallschutz wahrscheinlich“. Der Umweltbericht sollte für betroffene Bürger allgemein verständlich lesbar sein. Es ist ohne Frage, dass die Immissionsrichtwerte an dem bestehenden Wohnhaus durch vorhandene Genehmigungen ausgereizt sind. Das Wohnhaus wird deshalb in der Lärmbetrachtung besonders berücksichtigt und eine detaillierte Lärmberechnung im nachfolgenden Verfahren wird aufzeigen, welche Maßnahmen erforderlich sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu garantieren. Bereits im gegenständlichen Verfahren ist dazu eine überschlägige Betrachtung erforderlich, siehe oben.

*Ziffer 4.5.6 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.*

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

Zur schalltechnischen Begutachtung siehe oben. Obwohl noch keine Prüfung stattgefunden hat, werden schon Vermutungen angestellt.

*Ziffer 4.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes*

Hier geht es nicht nur um den Eingriff, sondern um Umweltauswirkungen (Ergebnis der Prüfung). Sofern also die schalltechnische Begutachtung Maßnahmen erforderlich macht, hier wohl die Einschränkung (GE e) sind sie in diesem Punkt zu nennen.

Siehe Auszug aus der Anlage 1 zum BauGB:

- Umweltschutzziele Rechnung tragen,
- c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;

Mit freundlichen Grüßen



Pritzl  
Umweltschutz-Ingenieurin



Landratsamt Regen | Poschetsrieder Straße 16 | 94209 Regen

## Sachgebiet 22

im Hause

Sachbearbeiter/in Laura Strixner  
Zimmer Nr. 2.21  
Telefon 09921/601-312  
Fax 09921/97002-312  
E-Mail LStrixner@lra.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom  
FD-3-V-2024 / 28.02.2024

Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom  
23-1741-05-01

Datum  
13.03.2024

Bausachen-Nummer	FD-3-V-2024		
Vorhaben	F-Plan; Deckblatt 23, GE Oberschlitzendorf Nord Erweiterung		
Grundstück(e)	Gemarkung Viechtach	Flurnummer(n)	934/2, 934/1, 935/0, 936/0, 936/1, 937/0, 938/0, 939/0, 945/0, 946/0, 947/0, 948/0, 1109/0
Kommune	Viechtach		

## Stellungnahme des Naturschutzes

Vollzug der Naturschutzgesetze

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen. Von Seiten der uNB Regen wird zu dem Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

### 1. Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist die Änderung des F-Plans zur Erweiterung des Gewerbegebiets Oberschlitzendorf Richtung Nordwesten um ca. 2,4 ha.

### 2. Aussagen übergeordneter Planungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan/Landschaftsplan ist der Bereich als Grünfläche dargestellt. Gemäß § 1 Abs. 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Grünflächen, zu erhalten.

### 3. Schutzgebiete

Direkt angrenzend sowie teils innerhalb des Geltungsbereiches befinden amtlich kartierte Biotöpe, Gehölze und im Süden befindet sich ein Gewässer. Eine entsprechend geplante Kartierung liegt derzeit nicht vor, weshalb hierzu auch Seitens der Fachstelle keine abschließenden Aussagen getroffen werden können. Grundsätzlich können die o.g. ggf. gesetzlich geschützten Lebensräume auch Lebensstätten besonders und/oder streng geschützten Arten darstellen. Zum Artenschutz fehlen derzeit ebenfalls entsprechende Aussagen im Umweltbericht.

Die Weiteren grenzt nördlich der Antonius-Pfahl an. Er ist sowohl in der amtlichen Biotopkartierung erfasst, sowie als Naturschutzgebiet und als FFH-Gebiet ausgewiesen. Es ist eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung zu ergänzen, insbesondere im Hinblick auf mögliche zusätzliche Einträge aus der Luft (N-Deposition) durch die Erweiterung des Gewerbegebiets.



#### 4. Eingriffsbeurteilung

Eine Eingriffsbeurteilung ist nach derzeitigen Kenntnisstand auf Grund der fehlenden Erfassung des Ausgangszustands nicht möglich. Aus Sicht der Fachstelle sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und die Eingrünung im Norden Richtung Westen zu verlängern. Eine gute Eingrünung ist hier von besonderer Bedeutung, da entlang des Antonius-Pfahls beliebte Wanderwege verlaufen. Dennoch wird das Landschaftsbild durch das geplante Gewerbegebiet erheblich beeinträchtigt. Entlang des Baches soll ein mind. 10 m breiter Streifen weiterhin als Grünfläche zum Bach erhalten bleiben. Ebenso sind die ggf. gesetzlich geschützten Biotope und Landschaftsbestandteile (vgl. §30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG, Art. 16 BayNatSchG) von jeglicher Beeinträchtigung (u.a. Versiegelung) auszunehmen und ebenso weiterhin als Grünfläche darzustellen.

#### 5. Europäischer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG Abs. 1 i.V. Abs. 5 BNatSchG

Zum Artenschutz fehlen derzeit ebenfalls entsprechende Aussagen im Umweltbericht. Es wird davon ausgegangen, dass dies dem frühen Planungsstand geschuldet ist und entsprechende Aussagen zur nächsten Beteiligung ergänzt werden.

#### 6. Naturschutzfachliche Bewertung / Fazit

Seitens der Fachstelle können keine abschließenden Aussagen zu der vorgelegten Planung getroffen werden, da im Umweltbericht die naturschutzfachlich entscheidenden Aussagen zum Ausgangszustand und Artenschutz noch fehlen.

Mit freundlichen Grüßen



Strixner  
Naturschutzreferentin



WWA Deggendorf - Postfach 20 61 - 94460 Deggendorf

Stadt Viechtach  
Mönchshofstraße 31  
94234 Viechtach

**Ihre Nachricht**  
23.02.2024

**Unser Zeichen**  
3-4622-REG-144-7525/2024

**Bearbeitung** +49 (991) 2504-130  
Doris Winkler

**Datum**  
25.03.2024

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung des Bebauungsplans „GE Oberschlitzendorf Nord Erweiterung“  
im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt  
Nr. 23;  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß  
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der im Betreff genannten Bauleitplanung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Wasserversorgung/Wasserschutzgebiete

Von der geplanten Maßnahme ist kein Wasserschutzgebiet betroffen. Im vorgesehenen Gebiet bzw. im Abstrom befinden sich keine uns bekannten Wasserfassungen zur Gewinnung von Trinkwasser.

Die Wasserversorgung der Stadt Viechtach erfolgt über eigene Quellen und Brunnen sowie über eine Zuspiesung von Fernwasser. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Wasserversorgung gesichert.





### Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist über die Kläranlage Viechtach gesichert.

### Niederschlagswasser

In den vorgelegten Unterlagen wird nicht näher auf die angedachte Niederschlagswasserbeseitigung eingegangen. In den Unterlagen wird die Entsorgung aufgrund der Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet als gesichert angesehen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften sowie wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung ist grundsätzlich anzustreben. Ob eine Versickerung möglich ist, ist vorab durch einen Sickertest nachzuweisen. Zudem sind bei einer Versickerung die erforderlichen Mindestabstände zum Grundwasser einzuhalten (DWA-M 153, DWA-A 138). Die direkte Einleitung in ein Gewässer soll nur stattfinden, sofern keine Versickerung möglich ist.

Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem bestehenden Gewerbegebiet Oberschlitzendorf Nord liegt bereits eine wasserrechtliche Erlaubnis vor. Falls eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist im Zuge der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes die bestehende wasserrechtliche Erlaubnis anzupassen. Ggf. sind einhergehend Anpassungen der bestehenden Regenwasserbehandlungsanlagen erforderlich. Die einschlägigen technischen Regelwerke sind zu beachten. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in eine Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig.

### Hochwasserschutz / Überschwemmungsgebiet / wassersensibler Bereich

Im Bereich des geplanten Gewerbegebiets verläuft ein Seitengewässer des Riedbachs (Gewässer 3. Ordnung). Ein ausreichender Abstand zum Gewässer wird derzeit nicht eingehalten. Bebauungen und Geländeänderungen sind im faktischen Überschwemmungsgebiet des Gewässers nicht zulässig. Zur Feststellung der HQ<sub>100</sub>-Überflutungsflächen und zum Ausschluss nachteiliger Auswirkungen auf Dritte ist ein hydraulischer Nachweis zu erbringen.

Die geplante Gewerbefläche liegt gem. [UmweltAtlas](#) zum Teil im wassersensiblen Bereich. In wassersensiblen Bereichen kann es zu erhöhten Grundwasserständen, Austritt von Hang-/

Schichtwasser, Überflutungen und insbesondere bei Starkregen oder Schneeschmelze zu wild abfließendem Oberflächenwasser kommen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Das Landratsamt Regen erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Doris Winkler

**Von:** [Lindinger-Hösl, Beatrix \(StBA Passau-Servicestelle DEG\)](#)  
**An:** [Michaela Breu - Stadt Viechtach](#)  
**Betreff:** AW: Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 13; Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplans "Riedbach West" DB 4; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauG  
**Datum:** Freitag, 1. März 2024 16:08:16

---

Unsere Zeichen: S5-4621/24 und S5-4622/24

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Belange werden von der gegenständlichen Bauleitplanung durch die St 2139 berührt, die die geplante Gewerbegebietserweiterung an deren Westseite zwischen den Stationen St 2139\_300\_0,860 und St 2139\_300\_1,050 begrenzt. Die Anbindung des Gebiets an die St 2139 ist über die Prof.-Hermann-Staudinger-Straße vorgesehen.

Mit den in der gegenständliche Planung eingetragenen Baugrenzen wird die gesetzliche Anbauverbotszone von 20m zum Fahrbahnrand der St 2139 bereits eingehalten. Wir bitten zu beachten, dass die gesetzliche Anbauverbotszone für alle baulichen Anlagen (auch Kfz-Stellplätze) gilt. Mit der dargestellten Bepflanzung östlich des bestehenden Anwandweges innerhalb der Anbauverbotszone besteht unsererseits Einverständnis.

Sofern darüber hinaus Folgendes beachtet wird, besteht mit der vorgelegten Bauleitplanung unsererseits Einverständnis:

- Für die St 2139 wurde 2021 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 5041 Fzg/d und einem Schwerverkehrsanteil von rd. 4,7 % ermittelt. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben die Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir als Straßenbaulastträger der St 2139 auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Stadt oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Gewerbegebiet gestellt werden, ablehnen.
- Die St 2139 entwässert im o.g. Abschnitt über die Dammschulter. Bei Starkregenereignissen kann es daher zu einem verstärkten Oberflächenwasserabfluss in das tieferliegende Gelände kommen. Für etwaige dadurch entstehende Beeinträchtigungen auf den Flächen und Anlagen des neu ausgewiesenen Gewerbegebiets wird seitens des Freistaates keine Haftung übernommen.
- Werbeanlagen, die auf die St 2139 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2139 beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.
- Die eventuelle Beleuchtung des Geländes darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2139 nicht beeinträchtigen.

Mit freundlichen Grüßen

**Beatrix Lindinger-Hösl**

Baudirektorin

---

Staatliches Bauamt Passau – Servicestelle Deggendorf  
Bräugasse 13  
94469 Deggendorf

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Stadt Viechtach  
Mönchshofstraße 31  
94234 Viechtach

IHR ZEICHEN	IHRE NACHRICHT VOM	UNSERE ZEICHEN	DATUM
	23.02.2024	P-2024-921-1_S2	25.03.2024

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)  
Stadt Viechtach, Lkr. Regen: Aufstellung des Bebauungsplans "GE Oberschlitzendorf  
Nord Erweiterung" und Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 23**

**Zuständige Gebietsreferentin:**

**Bau- und Kunstdenkmalpflege: Frau Stephanie Eiserbeck M.A.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:**

Nachfolgend die Stellungnahme der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege im Verfahren:

*„Mittels Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE Oberschlitzendorf Nord Erweiterung“ soll auf 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), der Gemarkung Schlitzendorf ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Parallel dazu ist die 23. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes geplant.*

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-363  
beteiligung@blfd.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT  
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:  
Hofgraben 4  
80539 München  
Postfach 10 02 03  
80076 München

Tel.: 089 2114-0  
Fax: 089 2114-300

[www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)

Bayerische Landesbank München  
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15  
BIC BYLADEMM

*Die Stellungnahme der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) bezieht sich auf beide Planungen.*

*Nördlich des Geltungsbereiches, auf dem Antonius Pfahl, befindet sich die Kirche St. Anton, ein Kreuzweg, eine Grotte und der sog. Kalvarienber. Diese sind als Einzelbaudenkmäler gemäß Art 1 Abs. 2 BayDSchG mit folgendem Text in der bayerischen Denkmalliste verzeichnet:*

**D-2-76-144-5 Kollnburger Straße 17, Stadt Viechtach**

*„Kath. Kirche St. Anton auf dem Pfahl, Walmdachbau mit wenig eingezogenem Rechteckchor und Dachreiter, 1626, im 18. Jh. verändert; mit Ausstattung; auf Quarzriff am Straßendurchbruch nach Kollnburg; Kreuzweg mit 14 Stationen, ädikulaartige Laternen auf schlanken Stelen, Granit, neugotisch, 2. Hälfte 19. Jh.; Kalvarienberg, Kruzifixe Christus und Schächer, Holzfiguren, farbig gefasst, Anfang 20. Jh.; Gedenkkreuz, Gusseisenkruzifix auf bildstockartiger Stele mit Inschrift, neugotisch, bez. 1910; Bildstock, quaderförmige Stele mit Bildfeld, Granit, wohl 19. Jh.; Hl. Grab, Bruchsteingrotte mit korbbogigem Tonnengewölbe, wohl 19./Anfang 20. Jh.; mit Ausstattung.“*

*Die Einzelbaudenkmäler sind in den Plangeheften benannt und gekennzeichnet. Ergänzend bitten wir um die Benennung der geltenden Schutzbestimmungen der Art. 4 - 6 BayDSchG. Dies ist insofern erforderlich, da der denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinn des Art. 6 BayDSchG insbesondere bedarf, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalers auswirken kann. In diesem Fall kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmales führen würde.*

*Auch wenn sich durch die Ausweisung von Bauland im Flächennutzungsplan noch keine Beeinträchtigung ergeben, so ist dies durch die konkrete Ausführung der Baukörper aber sehr wohl möglich. Auf dieser Grundlage sind - je nach Verfahrensweg - Festsetzungen zu treffen, welche mögliche Beeinträchtigungen im Voraus ausschließen.*

*Der kleine Kirchenbau mit halbrunden Schluss und Tonne mit Stichkappen wird bereits in der bekannten Reihe „Die Kunstdenkmäler von Bayern“ gewürdigt (XV Bezirksamt Viechtach, R. Oldenbourg Verlag München Wien 1983, S. 80 f.) Dem optisch eher schlichten Bauwerk kommt vor allem durch seine Lage auf dem Naturdenkmal Pfahl eine besondere Bedeutung zu. Denn diese geologische Formation ist nur an wenigen Stellen so gut sichtbar wie westlich der Stadt Viechtach. Die Felsformationen boten daher insbesondere Schloß Thierstein, der Burg Weißenstein, aber auch dem Schloß Wolfstein eine geeignete Plattform. Eine sonstige Bebauung war aufgrund der topographischen Besonderheiten eher untypisch. Umso bedeutsamer ist daher die Standortwahl für den kleinen Kirchenbau. Vergleichbar mit dem Ansinnen zur Errichtung einer herrschaftlichen Burg- oder Schlossanlage war die weitreichende Sichtbarkeit ein ausschlaggebendes Kriterium für die Standortwahl an der Verbindungsstraße aus Richtung Bogen. Im Vergleich mit dem Urkataster, welcher regelmäßig als historisches Quellenmaterial herangezogen wird, kann festgestellt werden, dass das Areal ursprünglich keine weitere Bebauung aufwies. Erst durch die Ausdehnung der Stadt Viechtach und die Ausweisung von Gewerbegebieten wurde der Kirchenbau in das Stadtgebiet eingeschlossen. Durch den Straßenausbau wurde die isolierte Lage bereits reduziert. Entgegen der Auffassung im jeweiligen Umweltbericht wird durch die geplante Erweiterung der Wirkungsraum der kleinen Kirche in einem erheblichen Maße eingeschränkt.*

*Trotz oder insbesondere durch die erhöhte Lage bedarf es eines besonderen Abstandes, um den empfindlichen Wirkungsraum der Kirche zu wahren. Das BLfD spricht sich daher zunächst für eine Massenstudie aus, welche das verträgliche Maß an Bebauung im Umfeld zur Kirche untersucht, sowohl in Höhe als auch Dimension. Ohne eine solche sind die aufgestellten Behauptungen, dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Denkmalbestandes kommt, gegenstandslos.*

*Die Studie kann dem BLfD per E-Mail übermittelt werden, um die zeitliche Verzögerung der Planung möglichst gering zu halten.*

*Erst mit Vorlage der Untersuchung kann eine abschließende Stellungnahme des BLfD erfolgen. Wir empfehlen allerdings bereits jetzt, die Planung derart zu reduzieren oder anzupassen, dass der Kirche ein möglichst großer Wirkungskreis erhalten bleibt.“*

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.