

# Landratsamt Regen

- Umweltamt-



Landratsamt Regen | Poschetsrieder Straße 16 | 94209 Regen

Sachgebiet 22  
im Hause

Sachbearbeiter/in Gabriel Happernagl  
Zimmer Nr. 211  
Telefon 09921/601-312  
Fax 09921/97002-312  
E-Mail ghappernagl@lra.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom

Datum  
13.07.2023

Bausachen-Nummer FD-11-V-2023  
Planart Bebauungsplan F-Plan  
Riedbach West Deckblatt 13  
Kommune Viechtach

## Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB

Vollzug der Naturschutzgesetze  
Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

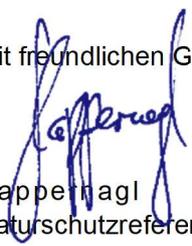
Sehr geehrte Damen und Herren,

der vorliegenden F-Plan kann aus naturschutzfachlicher Sicht zugestimmt werden, wenn folgende Belange berücksichtigt werden:

### Umweltbericht

- Die Alternativenprüfung wurde nicht ausreichend dargelegt und ist zu überarbeiten.
- Bei dem Punkt „Arten und Lebensräume“ ist im Speziellen auf ein potenzielles Vorkommen der Feldlärche einzugehen, zumal die Vorjahresfrucht Winterweizen war. Daher sind FCS- und CEF-Maßnahmen zu benennen. (Im letzten Jahr gab es einen Nachweis von Feldlärchen am Antonipfahl, das lokal im Einzugsgebiet der Population liegt.)

Mit freundlichen Grüßen

  
Happernagl  
Naturschutzreferent



**Hauptsitz**  
Poschetsrieder Straße 16  
D-94209 Regen  
Tel.  
BYLADEM1REG  
Fax 09921 / 601-100

**Gesundheitsamt**  
Gunterstraße 12  
D-94209 Regen  
09921 / 601-0  
www.arberland.de  
Fax 09921 / 601-450

**Veterinäramt/Verbraucherschutz**  
Bergstraße 10  
D-94209 Regen  
Tel. 09921 / 601-420  
Fax 09921 / 601-400

**Konto**  
Sparkasse Regen-Viechtach  
IBAN: DE15 7415 1450 0000 0020 30  
Tel. 09921 / 601-403

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



Stadt Viechtach  
Mönchshofstraße 31  
94234 Viechtach

Landesverband Bayern  
des Bundes für Umwelt  
und Naturschutz  
Deutschland e.V.

Kreisgruppe Regen

Ringstraße 7

94234 Viechtach

Tel. 01704174251

07.07.23

### **Stellungnahme zum Flächennutzungsplan DB 13**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme im o. a. Verfahren.  
Gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des  
BUND Naturschutz ganz erhebliche Bedenken.

[regen@bund-naturschutz.de](mailto:regen@bund-naturschutz.de)

[www.regen.bund-naturschutz.de](http://www.regen.bund-naturschutz.de)

Das geplante Gewerbegebiet liegt in direkter Nähe zum Großen Pfahl in Viechtach, der als Naturschutzgebiet, Geotop und FFH-Gebiet ausgewiesen ist. Die Straße „Am großen Pfahl“ bildete bisher die Grenze zwischen bebautem Stadtgebiet und der Kulturlandschaft. Die Fläche stellt aktuell im Biotopverbund mit Hecken, Büschen, Felsen und Wäldern einen wichtigen Lebensraum dar, den es zu erhalten gilt.

Der Große Pfahl ist für Viechtach mehr als ein Naturschutz- und Erholungsgebiet, er stellt auch ein Identifikationsobjekt für die Stadt dar, die Silhouette des Großen Pfahls ziert das Logo der Stadtverwaltung. Diese Silhouette wird beeinträchtigt durch das geplante Gewerbegebiet. Es fehlt eine Bewertung für den Eingriff ins Landschaftsbild, auch mögliche Ausgleichsmaßnahmen für das Landschaftsbild fehlen. Im Falle der Ausführung ist unbedingt auf eine tatsächliche Eingrünung zu achten, die Randbepflanzung des Gewerbegebiets mit standortgerechten Arten wird vorausgesetzt. Nicht nur der ökologische Eingriff, auch der Eingriff ins Landschaftsbild muss durch eine Eingrünung versucht werden zu minimieren.

Gleiches gilt für die Sichtbeziehung vom Pfahl aus ins Umland. Die erlaubte Gebäudehöhe von 9,5 m Wandhöhe auf 10% der Gebäudefläche wird zusätzlich durch die Hanglage notwendig werdende Geländeaufschüttungen erhöht. Zusätzliche aufgeständerte PV-Anlagen können zu einer Gebäudehöhe führen, die damit an das Niveau des Naturschutzgebiets heranreichen. Der Wanderweg, der vom Pfahlsteig vorbei am Sägewerk die Pfahlwiesen hoch verläuft und der Rundweg um den Pfahl verlieren so ihren Ausblick ins Umland und ein Stück ihrer Attraktivität.

Der BUND Naturschutz lehnt aus oben genannten Gründen die Änderung des Flächenwidmungsplans ab. Die herausragende Bedeutung des Pfahls und dessen Beliebtheit als Nah- und Fernerholungsgebiet darf nicht riskiert werden.

Mit freundlichen Grüßen



Roland Schwab  
1. Vorstand  
BUND Naturschutz Kreisgruppe Regen



LBV | Bahnhofstr. 10 | 94315 Straubing

An die Stadt Viechtach

Mönchshofstraße 31  
94234 Viechtach

Per Mail an:

[rathaus@viechtach.de](mailto:rathaus@viechtach.de)

**Bezirksgeschäftsstelle Niederbayern**

Bahnhofstraße 10  
94315 Straubing  
Telefon: 09421 / 989281-0  
Telefax: 09421 / 9892815  
[niederbayern@lbv.de](mailto:niederbayern@lbv.de)  
[niederbayern.lbv.de](http://niederbayern.lbv.de)

**Dr. Christian Stierstorfer**

Telefon: 09421 / 989281-3  
Telefax: 09421 / 989281-5

E-Mail: [christian.stierstorfer@lbv.de](mailto:christian.stierstorfer@lbv.de)

07.07.2023

**Stellungnahme des Landesbundes für Vogel- und Naturschutz in Bayern e. V. (LBV) zu:**

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Naturschutzgesetze; Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Viechtach durch Deckblatt 13 im Parallelverfahren zur Änderung des Bebauungsplans „Riedbach West“ durch Deckblatt 4  
Bekanntgabe: Amtsblatt der Stadt Viechtach 6/2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der LBV nimmt zu den im Betreff genannten Verfahren wie folgt Stellung:

**Stellungnahme zum Flächennutzungsplan durch Deckblatt 13**

Das geplante Gewerbegebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Großen Pfahl in Viechtach.

Der Große Pfahl ist als

- Naturschutzgebiet ausgewiesen
- Als Geotop Nr. 1 im Bayerischen Geotopkataster ausgewiesen
- hat als FFH-Gebiet eine herausragende Bedeutung im Biotopverbund

Seite 1 von 6

Das Gewerbegebiet Riedbach-West wurde angrenzend an einen zum damaligen Zeitpunkt stillgelegten Gewerbebetrieb („Plastik-Chemie“) ausgewiesen. Dieser Komplex wurde zwischenzeitlich saniert. Ein Mieter dieses Gewerbekomplexes forderte die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes zur Existenzsicherung seines Betriebes. Dieses Unternehmen hat zwischenzeitlich einen anderen Standort gefunden.

Ein weiterer stillgelegter Betrieb im Gewerbegebiet wurde zur Flüchtlingsunterkunft umgebaut.

➔ Es besteht somit kein Bedarf für ein Gewerbegebiet an diesem Standort!

Die Ausweisung eines land-/ forstwirtschaftlich privilegierten kleinen Sägewerks als GE südlich der begrenzenden Straße „Am großen Pfahl“ ist eine im ursprünglichen Bebauungsplan erfolgte Fehlentscheidung. Für den Bestandsschutz und auch eine Erweiterung des Sägewerks ist die Ausweisung als GE nicht erforderlich. In der ursprünglich geplanten Erweiterungsfläche des Sägewerks wurde inzwischen ein Dienstleistungsbetrieb genehmigt und gebaut. Damit wird die Nutzung der Straße und des gegenüberliegenden Lagerplatzes als „Betriebsgelände“ des Sägewerks nunmehr dauerhaft geduldet.

Die Straße „Am großen Pfahl“ bildete bisher die Grenze zwischen bebautem Stadtgebiet und der Kulturlandschaft mit Einzelgebäuden im Umgriff des Großen Pfahls.

Die kleinteiligen landwirtschaftlichen Flächen unterhalb des Naturschutzgebietes werden aktuell als Äcker und Grünland bewirtschaftet. Im Biotopkomplex aus Felsen, Heide, Hecken, Gebüsch, Säumen auf Ranken, Feuchtbiotopen am Riedbach und Wald ist dieses Offenland zwingend zu erhalten und als Biotopverbundelement aufzuwerten.

Der ausgewiesene Rundweg am Geo- und Biotop Großer Pfahl bietet nur unmittelbar oberhalb des geplanten Gewerbegebietes einen Ausblick in die Landschaft. Besonders gut sichtbar ist hier im Nahbereich das parallel in der Pfahlschieferzone verlaufende Riedbachtal. In der Ferne sind die Höhenzüge vom Hohen Bogen über den Kaitersberg bis zum Arbermassiv zu sehen. Geologische Zusammenhänge sind nur von diesem Standort aus erklärbar.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan weist deshalb diese Flächen konsequent als Grünflächen aus.

Im Kapitel „Landschaftsbild“ wird die Verträglichkeit damit begründet, dass das nicht eingegrünte Gewerbegebiet „Riedbach-West“ bereits eine Vorbelastung darstellt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Eingrünungen wurden nicht umgesetzt!

Der Fehler, das land-/ forstwirtschaftlich privilegierte Sägewerk als GE auszuweisen, darf nicht durch Ausweisung der angrenzenden Flächen fortgesetzt werden.

Der LBV fordert, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan konsequent umzusetzen.

Dies wäre z.B. möglich durch Ausweisung einer Ökokontofläche mit Anlage von artenreichen Äckern mit Segetalflora, artenreichem Grünland (Flachlandmähwiese oder extensive Beweidung) und Säumen sowie Hecken entlang der Straße zur Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes Riedbach-West.

Die „Vorbelastung“ durch das nicht eingegrünte bestehende Gewerbegebiet könnte damit beseitigt werden.

**Der LBV lehnt deshalb die Ausweisung eines Gewerbegebietes oder von Bauland oberhalb der Straße „Am großen Pfahl“ in Viechtach ab.**

**Der Eingriff bzw. die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Bedeutung des Großen Pfahl in Viechtach, einem Geotop mit weltweiter Bedeutung, unvereinbar.**

**Der LBV fordert die konsequente Umsetzung des gültigen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, der das Gebiet als landschaftsprägende Grünfläche ausweist.**

**Der LBV fordert, die Ausweisung des Sägewerks incl. des bereits gebauten Dienstleistungsbetriebes als GE zurückzunehmen und die Fläche wieder in den Außenbereich zu überführen, um eine klare Grenze des Stadtgebietes zu definieren.**

Darüber hinaus ist anzumerken, dass die Ausführungen zur Verkehrserschließung die tatsächliche Situation verschweigen:

Die Straße „Am großen Pfahl“ ist zwischen dem Knoten Sporerweg und der geplanten Zufahrt zu schmal und nicht ausbaubar (hohe Stützmauer einerseits und Wohnhäuser auf der anderen Seite). Das Gefälle beträgt 11 %. Sie ist sehr kurvig und unübersichtlich. Es existiert kein Fuß- oder Radweg.

#### **Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans „Riedbach West“ durch Deckblatt 4**

Der Bebauungsplan ist geprägt von unverbindlichen Festsetzungen mit zahlreichen Öffnungsklauseln. Die Festsetzungen zur Einbindung in die Landschaft sind grundsätzlich nicht umsetzbar.

**Der LBV lehnt die Ausweisung eines Gewerbegebietes an diesem Standort grundsätzlich ab.**

##### **1. Kritik an Art und Höhe der Bebauung und der zulässigen Geländeänderungen**

Der Bebauungsplan weist 3 Baufenster aus. Die Baugrundstücke weisen eine Höhendifferenz von 6 bis mehr als 7 m auf. Deshalb lässt der Bebauungsplan hangseitig eine 4 m hohe, 10 m breite Böschung zu. Zusätzlich ist eine 2 m hohe Stützmauer am Böschungsfuß zulässig. Der Abstand des Baufensters zum Böschungsfuß beträgt 2 m.

Die in den Schnitten beispielhaft (d.h. nicht festgesetzte) dargestellte „tiefe“ Position der Gebäude ist unrealistisch, weil sie eine erhebliche Geländeabgrabung voraussetzt. Der Bodenaushub muss komplett entsorgt werden, jedoch gibt es im Landkreis aktuell keine Deponie.

Bauwerber werden deshalb sicher über Befreiungsanträge die Zufahrt am höchstmöglichen Straßenpunkt beantragen und eine Rampe zum Betriebsgelände errichten. Es ist deshalb realistisch, dass die Bauwerber zum Geländeausgleich mindestens die mittlere Höhe Ihres Grundstücks als Bezugspunkt wählen werden.

Die Gebäudehöhe ist mit 2 Vollgeschossen, maximal 6,5 m Wandhöhe, bzw. 9,5 m Wandhöhe auf 10% der Gebäudefläche festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude (Dachneigung 12°) kann somit ca. 10 m betragen. Eine weitere Öffnungsklausel lässt aufgeständerte PV-Anlagen bis 1,5 m auf den Dächern zu.

Die Gebäudehöhe erreicht damit das Geländeniveau am Rand des Naturschutzgebietes. Die Festsetzung begrünte Flachdächer – Ausnahme Solar - wird zugunsten der Solarpaneele ausfallen. Die Festsetzungen sind grundsätzlich zu überarbeiten und verbindliche Höhenbezugspunkte, Gebäudehöhen, Dachformen und Dachbegrünung festzusetzen.

## **2. Kritik an der Einbindung in die Landschaft**

Auf der hangseitigen Böschung der Baugrundstücke wird die Pflanzung einer 5-reihigen Hecke aus Bäumen und Sträuchern durch die Gewerbebetriebe festgesetzt.

Diese Bepflanzung ist für die Bauwerber eine Zumutung und nicht umsetzbar:

- sie berücksichtigt nicht das Bayerische Nachbarschaftsrecht mit 4 m Pflanzabstand zu einer landwirtschaftlichen Nutzung
- sie ist für einen Gewerbebetrieb unzumutbar aufgrund ihrer enormen Laubmengen und aufgrund der Wuchsform der festgesetzten Gehölze. Es werden Bäume mit einer natürlichen Kronenbreite bis 10 m festgesetzt, die grundsätzlich unverträglich mit einer Bebauung in 2 m Abstand sind. Eine Gehölzpflege auf der hohen und steilen Böschung ist nicht praktikabel. Diese Festsetzung entspricht dem gültigen Bebauungsplan Riedbach-West, wo sie nicht umgesetzt wurde. Dies dient nunmehr als Vorbelastung und Begründung, dass mit der Ausweisung des GE dieser „Missstand“ nun beseitigt werden könnte!
- Entlang der Straße setzt der Bebauungsplan in einem 5 m breiten Streifen eine 3-reihige Hecke aus Bäumen und Sträuchern fest. Die festgesetzte Hecke erreicht ebenfalls eine Wuchsbreite von mindestens 10 m! In der Regel verlaufen entlang der Straße Leitungstrassen, in denen Gehölzpflanzungen nicht möglich sind. Die Bauwerber können deshalb von einer Befreiung von dieser Verpflichtung ausgehen.

Wie auch bei anderen städtischen Gewerbegebieten wird die festgesetzte private Eingrünung nicht ausgeführt werden. Die Stadt wird ihrer Monitoringverpflichtung nicht nachkommen und die Pflanzung ggf. auch gerichtlich durchsetzen.

Die als Vermeidungs- Minderungsmaßnahme genannte Durchgrünung ist nicht gegeben. Es ist deshalb oberhalb der Böschung zwingend eine 10 m breite, öffentliche Eingrünung festzusetzen, die mit Rechtskraft des Bebauungsplans in der darauffolgenden Pflanzperiode umzusetzen ist.

Die Eibe ist in einer Heckenpflanzung als Nadelbaum auf diesem Standort ungeeignet.

**Der Eingriff bzw. die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist mit der Bedeutung des Großen Pfahl in Viechtach, einem Geotop mit weltweiter Bedeutung, unvereinbar.**

### **3. Kritik an der Eingriffsbilanzierung**

Das Gewerbegebiet soll in einer im Flächennutzungsplan aktuell als landschaftsbildprägenden, zu erhaltenden Grünfläche ausgewiesen werden.

Angaben zum Artenschutz fehlen.

Der Pfahlfelsen ist eine Ansitzwarte für den Turmfalken, der ihn auch zeitweise als Brutplatz nutzt. Der Standort des Gewerbegebietes gehört zum regelmäßigen Jagdgebiet.

Am großen Pfahl und seinen Wäldern sind Fledermäuse, u.a. die Mopsfledermaus zu erwarten. Die angrenzenden Freiflächen sind wichtige Nahrungshabitate.

Der Eingriff kann deshalb nicht nur durch Anwendung der Biotopwertliste ermittelt werden. Es ist auch der Eingriff in das Landschaftsbild und den Biotopverbund zu berücksichtigen.

Die Bewertung für den Eingriff in das Landschaftsbild und speziell in das Geotop von weltweiter Bedeutung fehlt. Die Sichtbeziehungen gehen verloren.

Der aktualisierte Leitfaden wird somit nicht korrekt angewendet.

Die Eingriffsbilanzierung gem. aktualisiertem Leitfaden für den Faktor Biotop- und Artenschutz ist nicht korrekt. Es ist grundsätzlich der durchschnittliche Wert für den Geltungsbereich anzusetzen.

Aufgrund der kleinteiligen Strukturierung mit Hecken, Ranken und schmalen Acker- und Grünlandstreifen ist der Ausgangszustand mit einem mittleren Wert anzusetzen. Der Ausgleichsbedarf ist mindestens 25%, möglicherweise aber auch 4 mal größer.

#### 4. Kritik an den Ausgleichsflächen und der Ausgleichsbilanzierung

Die festgesetzte Ausgleichsfläche auf Fl. 156/3 und Fl. 156 ist ungeeignet. Es handelt sich bereits um ein Mosaik aus Gehölzen, Säumen auf Ranken und relativ extensiv genutztem Grünland mit geringem Aufwertungspotential.

Die Ausgleichsbilanzierung gem. aktuellen Leitfaden für den Faktor Biotop- und Artenschutz ist nicht korrekt. Es ist bei Gehölzen die Einwicklungszeit zu berücksichtigen.

Die Pfahlschieferzone sollte als Offenland erhalten bleiben, deshalb ist die Festsetzung von Gebüsch / Hecken nicht sinnvoll.

Wirksame Ausgleichsmaßnahmen für das Landschaftsbild fehlen.

Der Eingriff in das Geotop ist nicht ausgleichbar.

#### 5. Fazit

Der LBV stellt fest, dass der Bebauungsplan erhebliche fachliche Mängel aufweist, die die Auswirkungen des Gewerbegebietes im Umgriff des Großen Pfahl bewusst verschleiern sollen!

Durch die Öffnungsklauseln bei Festsetzungen zu Gelände- und Gebäudehöhen werden extreme Landschaftsveränderungen im unmittelbaren Umgriff des Großen Pfahls in Viechtach ermöglicht.

Der Artenschutz wurde nicht berücksichtigt. Es ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen, die die Auswirkungen auf die Arten im FFH-Gebiet Großer Pfahl untersucht.

**Aus unserer Sicht ist allein aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Umgehungsschutzes eine saP und FFH-Verträglichkeitsprüfung zwingend erforderlich.**

**Das Gewerbegebiet verursacht nicht ausgleichbare Eingriffe in den Biotopverbund, das Landschaftsbild und den Geotopschutz und wird vom LBV deshalb grundsätzlich abgelehnt. Negative Auswirkungen auf das nahegelegene FFH-Gebiet sind nicht auszuschließen.**

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Christian Stierstorfer, LBV-Bezirksgeschäftsstelle Niederbayern

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Stadt Viechtach			
Eing. 30. Juni 2023			
3.0	st	1	—

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

<b>1. Stadt</b> <b>Viechtach, Mönchshofstraße 31,</b> 94234 Viechtach
<input checked="" type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input checked="" type="checkbox"/> mit Landschaftsplan 13. Deckblattänderung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
<input type="checkbox"/> <b>Bebauungsplan</b>
<input type="checkbox"/> <b>mit Grünordnungsplan</b>
<input type="checkbox"/> Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung
<input checked="" type="checkbox"/> Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) <b>07.07.2023</b>

<b>2. Träger öffentlicher Belange</b>
Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift, E-Mail-Adresse und Tel.-Nr.) <b>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen</b> <b>Bodenmaier Str. 25, 94209 Regen, Tel.: 09921 608-0</b> E-Mail: poststelle@aelf-rg.bayern.de
2.1 <input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2 <input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3 <input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4 <input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

<input type="checkbox"/> Einwendungen
<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
<p>2.5 <input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p style="margin-left: 20px;">Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen zur Änderung <b>des Flächennutzungsplans „Riedbach West“ durch Deckblatt Nr. 13</b> keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p style="margin-left: 20px;">Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub), sind zu dulden. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten Flächen muss <b>uneingeschränkt</b> möglich sein.</p> <p style="margin-left: 20px;">Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die <b>gesetzlichen Grenzabstände</b> einzuhalten.</p> <p style="margin-left: 20px;">Auf eine Bepflanzung mit <u>Hochstammbäumen</u> sollte im Grenzbereich zu <u>landwirtschaftlichen Flächen</u> verzichtet werden.</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Regen, 23.06.2023</p> <p>.....</p> <p>Ort, Datum</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;">  <p>.....</p> <p>Unterschrift, Dienstbezeichnung</p> </div> </div>

II. Kopie von I.



WWA Deggendorf - Postfach 20 61 - 94460 Deggendorf

Stadt Viechtach  
Mönchshofstraße 31  
94234 Viechtach

Ihre Nachricht  
06.06.2023

Unser Zeichen  
3-4622-REG-144-20773/2023

Bearbeitung +49 (991) 2504-130  
Albin Schramm

Datum  
16.06.2023

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungsplans „Riedbach West“ durch Deckblatt 4; Parallel-  
verfahren zur Änderung Flächennutzungsplans DB 13; Beteiligung der Behör-  
den und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

**Frist für die Stellungnahme: 07.07.2023 (§ 4 BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

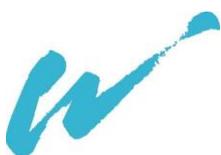
*als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und  
Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach  
Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:*

Bei Gewerbegebieten ist bei einer unterirdischen Versickerung des Niederschlags-  
wassers oder Einleitung in ein Oberflächengewässer grundsätzlich ein wasserrecht-  
liches Verfahren erforderlich.

Das Landratsamt Regen hat Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Albin Schramm



**Von:** [Lindinger-Hösl, Beatrix \(StBA Passau-Servicestelle DEG\)](#)  
**An:** [Kornelia Hackl - 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:** Mittwoch, 21. Juni 2023 10:48:02  
**Anlagen:** [image003.png](#)

---

Unser Zeichen: S5-4621/23

## Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt 13

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Belange sind von der Änderung des Flächennutzungsplanes durch die bestehende B 85 nicht unmittelbar berührt, da diese in rd. 150 m Entfernung zum geplanten Gewerbegebiet verläuft.

Wir weisen aber auf die verkehrsbedingten Lärmemissionen der B 85 hin. Grundsätzlich obliegt es der Stadt, Baugebiete entlang von vorhandenen Hauptverkehrsstraßen so auszuweisen, dass für diese die Vorgaben der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden. Wir weisen darauf hin, dass evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen die Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen haben. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Als Straßenbaulastträger der B 85 werden wir auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Stadt oder Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Gewerbegebiet gestellt werden, ablehnen.

Bezüglich unserer Planungsprojekte an der B 85 und deren Auswirkungen auf die Gebietsausweisung verweisen wir auf unsere Stellungnahme im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren.

Mit freundlichen Grüßen

**Beatrix Lindinger-Hösl**

Baudirektorin

---

Staatliches Bauamt Passau – Servicestelle Deggendorf  
Bräugasse 13  
94469 Deggendorf  
Tel.: +49(0)991/386-300 vorm.  
Fax: +49(0)991/386-199  
E-Mail: <mailto:beatrix.lindinger-hoesl@stbapa.bayern.de>

---

**Von:** Kornelia Hackl - Stadt Viechtach <Hackl@viechtach.de>

**Gesendet:** Dienstag, 6. Juni 2023 13:58