B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GE RICHARDSREUT II

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 1

STADT / GEMEINDE	WALDKIRCHEN
LANDKREIS	FREYUNG / GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

INHALT:

		Seite
A	Stand der Planung	2
B	Verfahrensvermerke	3
C	Satzung	4
D	Begründung	12
E	Anlagen	17

Büro Blattwerk
Bachleithe 8 in 94121 Salzweg
Telefon 0851 / 47683
b-blattwerk@t-online.de

A R C H I T E K T E N S T A D T P L A N E R I N G E N I E U R E

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581 9603-0
TELEFAX 08581 3671
info@ssp-architektur.de
www.ssp-architektur.de

SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR 41616

A STAND DER PLANUNG

VORENTWURF	WALDKIRCHEN, DEN	13.03.2026
ÄNDERUNG	WALDKIRCHEN, DEN	03.06.2026
Endfassung	WALDKIRCHEN, DEN	11.06.2026

B VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

   Der Stadtrat hat am 17.12.2025 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Richardsreut II" beschlossen.

   Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.12.2025 durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

   Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 13 BauGB vom 15.04.2026 bis 06.05.2026 öffentlich ausgelegt.

   Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.04.2026 durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

   Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 13 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

3. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

   Der Stadtrat hat am 10.06.2026 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

   Der Satzungsentwurf wurde als 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Richardsreut II“ beschlossen.

4. Ausfertigung

   Die Satzung wurde am 17.06.2026 ausgefertigt.

5. Bekanntmachung Satzungsbeschluss

   Der Satzungsbeschluss wurde am 17.06.2026 durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Waldkirchen ortsüblich bekannt gemacht.

Waldkirchen, den 17.06.2026
Stadt Waldkirchen

(Siegel)

Max Ertl, 2. Bürgermeister

C SATZUNG

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) hat die Stadt Waldkirchen folgende Satzung beschlossen:

1. Änderung Bebauungs- und Gründordnungsplan „GE Richardsreut II"

§ 1
Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 525, Gemarkung Richardsreut sowie Flurnummer 2252 (Tfl.), Gemarkung Unterhöhenstetten bilden den Geltungsbereich dieser Änderungssatzung. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den beigefügten Lageplänen M 1 : 1 000 vom 03.06.2026 (Anlage 1 und Anlage 2) . Die Lagepläne mit ihren planlichen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in Anlage 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

§ 3
Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

GE I+II

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze
- Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie soweit diese gegenüber der zulässigen Nutzung nicht nur untergeordnet sind
- öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Auch nicht Ausnahmsweise zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschossflächenzahl

GFZ 2,4	Max. zulässige Geschossflächenzahl pro Grundstück Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen und der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser einschl. Umfassungswände sind mit einzurechnen.

2.2 Grundflächenzahl

GRZ 0,8	Max. zulässige Grundfläche für Hauptgebäude Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um max. 12,5% überschritten werden. D. h. max. 0,9 Dabei werden Terrassen, Grundstückszufahrten, Stellplätze und sonstige Zuwegungen auf die zulässige Grundfläche dann nicht angerechnet, wenn sie in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden und dem ortsüblichen Rahmen entsprechen.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

WH 12,0	Max. zulässige Wandhöhe. Im GE maximal zulässige Wandhöhe von 12,00 m zulässig. Angabe in Metern über natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut des jeweiligen Baukörpers 12,00 m.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen:

3.1	O	Offene Bauweise
3.2		Baugrenze
3.3	SD 18° - 30°	zulässige Dachneigung Satteldach (SD)
3.4	PD 5° - 15°	zulässige Dachneigung Pultdach (PD)
3.5	SH 15° - 45°	zulässige Dachneigung Sheddach (SH)
3.6	FD	zulässig Flachdach (FD)

4. Verkehrsflächen:

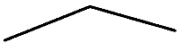
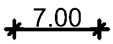
4.1		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Zufahrt auf privates Grundstück

5. Grünflächen:

5.1		Grünfläche auf privatem Grundstück mit Festsetzungen zur Pflege
5.2		Baumpflanzungen I. und II. Ordnung. Die Standorte können geringfügig verändert werden (gem. textl. Festsetzungen Ziff. 7.4 Pflanzliste)
5.3		Einreihige Strauchpflanzung mit standortgerechten Wildsträuchern (gem. textl. Festsetzungen Ziff. 7.4 Pflanzliste)
5.4		Zu erhaltender Baumbestand Hier: Gehölzebestand mit Vogelkirsche, Eiche, Weiden, Vogelbeere und Pappeln

6. Sonstige Darstellungen und planliche Festsetzungen:

6.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
6.2		Flächen, mit besonderen Anforderungen für Bauvorhaben Hier: Baumwurfzone 20 m (vgl. textl. Festsetzungen Ziff. 9)

6.4		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hinsichtlich schallschutztechnischer Festsetzungen
6.5		Bestehende Grundstücksgrenze
6.6		Bestehende Gebäude
6.7	525	Flurstücks – Nummern
6.8		Bestehende Höhenlinie
6.9		Maßlinie
6.10		Waldrand
6.11		Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen Hier: Bodendenkmal D-2-7247-0172

7. Grünordnung

7.1 Rechtsgrundlagen und Herstellung der Bezüge. Der Grünordnungsplan ist integriert in den Bebauungsplan und mit diesem als ein zusammen gehörendes Planwerk zu betrachten. Die getroffenen Festsetzungen verstehen sich auf der Grundlage der § 1 a. § 9, Abs. 1, § 9 Abs. 1 a und § 200a BouGB.

7.2 Die Grünflächen sind mit Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 19 "Bayerischer und Oberpfälzer Wald" anzusäen und entsprechend dem Planteil mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Ansaatflächen sind mindestens 1x jährlich bzw. maximal 4x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Die repräsentative Grünfläche zur Holzfeldstraße darf, neben der Pflanzung der 3 festgesetzten Laubbäume, gärtnerisch angelegt werden.

Freilagerplätze sind so dicht mit Pflanzen aus der Pflanzenliste (Ziffer 7.4.) zu bepflanzen, dass gegenüber nachbarlichen wie auch öffentlichen Flächen ein wirksamer Sichtschutz gewährleistet ist.

7.3 Im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist eine Zone von 2m als Stauraum für die Schneeräumung freizuhalten.

Hinweise
Die Vorschriften der Art. 47 und 48 AGBGB über Grenzabstände sind zu beachten. Hernach ist für Gehölze über 2m Höhe ein Grenzabstand von min. 2m, zu landwirtschaftlichen Flächen min. 4m einzuhalten. Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich der Erdkabel der Versorgungsunternehmer ist ein beidseitiger Abstand von 2,5m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

7.4 Pflanzungen

7.4.1 Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Wildsträuchern vorzunehmen.

Bäume I. Ordnung
Mindestqualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16cm

Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus robur - Stieleiche
Tila platyphyllos - Sommerlinde
Aesculus hippocastonum - Roßkastanie
Tilia cordata - Winterlinde

Bäume II. Ordnung
Mindestqualität Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16cm

Acer campestre "Elsrijk" – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Sarbus aucuparia – Eberesche
Prunus avium – Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Acer platanoides "Cleveland" - Spitzahorn
Tilia cordata mit den Sorten "Greenspire", "Rancho"
und "Roelvo" - Winterlinde

Wildsträucher
Mindestqualität Strauch 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60-100 cm

Corylus avellana – Haselnuss
Cralaegus monogyna – Weißdorn
Prunus spinosa . Schlehe
Rosa canina – Heckenrose oder ähnlich
Sambucus nigra - Holunder
Cornus sanguinea - Gewöhnlicher Hartriegel
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Ribes nigra - Schwarze Johannisbeere
Sambucus racemosa - Roter Holunder

Obstbäume	Hochstämme
Äpfel:	Graue französiche Renette, Jakob Fischer, Kaiser Wilhelm, Fromms Goldrenette, Malerapfel, Rheinischer Bohnapfel, Schöner von Herrnhut,
Birne:	Augustbirne, Bunte Juli, Conference, Frühe aus Trevoux, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Herzogin Eisa, Petersbirne, Prinzessin Marianne
Zwetschgen:	Schönberger Zwetschge, The Czar, Wangenheims, Frühzwetschge, Hauszwetschge

7.4.2 Bepflanzung in Sichtdreiecken
Innerhalb der ausgewiesenen Sichtdreiecke sind, abgesehen von Einzelbäumen mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m, nur Gehölze zulässig, deren Wuchshöhe 80 cm nicht überschreiten.

7.4.3 Bepflanzung im Leitungsbereich
Für die Bepflanzung im Leitungsbereich sind nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher zu verwenden

7.4.4 Zur Begrünung geschlossener Wandflächen sind zu empfehlen
- Kletterrose
- Wilder Wein
- Efeu
- Geisblatt
- Knöterich

7.5. Natur und Landschaft
Die ordnungsgemäße und zeitgemäße Bewirtschaftung in ortsüblichem Umfang von im Baugebiet liegenden und benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücken, darf durch die Nutzer nicht behindert werden. Zeitweilige unvermeidbare Belastungen durch Lärm und Gerüche, insbesondere beim Ausbringen von wirtschaftlichen Gütern (Stallmist, Jauche, Gülle, etc.) sind zu dulden.

7.6. Ausgleichsflächen
Der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch die Anlage einer externen Ausgleichsfläche. In der Begründung unter „II Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" ist die Ausgleichsmaßnahme näher beschrieben.

8. Schallschutz

Schalltechnischer Bericht des Büros Geoplan mit der Nr. S1705054 vom 04.07.2017

Grundsätzlich unzulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, in ihrer Wirkung auf maßgebliche immissionsorte im Sinne von Nr. A 1,3 der TA Lärm, die in der nachfolgenden Auflistung angegeben Emissionskontigente LFK nach DIN 45691 2006-12 Tags (6:00 h – 22:00 h) und/oder nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Zulässig Emmlssionskontingente LEK [dB(A)/m²]				
Richtung	Sektor A		Sektor B	
Teilfläche	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE 1	59	45	56	50
GE 2	58	42	64	49

Bezugspunkt Richtungssektoren:

X: 4618603,12 y: 5402128,73 (Gauß-Krüger-Koordinaten)

Die Richtungssektoren sind im Plan (Anlage schalltechnische Gutachten) dargestellt.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 2006-12, Abschnitt 5 (Ausschließlich geometrische Ausbreitungsdämpfung). Ein Emmissionskontingent im Sinne der DIN 45691. 2006-12 besitzt dabei lediglich die im BP als Emmissionsbezugsfläche dargestellte Fläche.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung des festgesetzten Emmissionskontingents auf Grundlage der DIN 45691 2006-12 zu führen.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Stadt Waldkirchen zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Vereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

9. Baumwurfzone

Entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Wald auf Flurnummer 831 und 833, Gemarkung Richardsreut.

Für Bauten innerhalb dieser Zone, die Aufenthaltsräume enthalten, ist eine Bescheinigung eines Sachverständigen gem. PrüfVBau über die Vollständigkeit und Richtigkeit des Standsicherheitsnachweises und die in Bezug auf die Standsicherheit ordnungsgemäße Bauausführung zu erstellen.

Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind so zu konstruieren und ihre Bauteile so zu dimensionieren, dass sich im Gebäude aufhaltende Personen bei einem Baumwurf ausreichend geschützt sind.

Nebenanlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO, die zum dauerhaften oder auch nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, sind außerhalb des Baufensters im Bereich der Baumfallgrenze nicht zulässig.

10. Haftungsfreistellung

Werden Anlagen innerhalb der Baumfallgrenze errichtet, so ist der Eigentümer des betroffenen Waldgrundstücks Flur-Nr. 831 und 833 von der Haftung freizustellen. Eine entsprechende Erklärung ist spätestens beim Baugenehmigungsantrag mit einzureichen. Eine Haftungsfreistellung ist auch für den Fall eines Freistellungsverfahren vorzulegen.

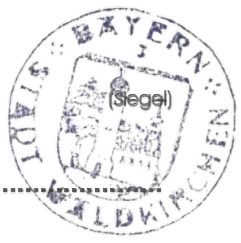
Die Enthaftung ist unwiderruflich durch den Bauherrn auch für dessen Rechtsnachfolger zu erklären.

Alle bisherigen Festsetzungen bleiben weiterhin bestehen, sofern diese nicht in diesem Deckblatt geändert wurden.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waldkirchen, den 17.06.2026
Stadt Waldkirchen



Max Ertl, 2. Bürgermeister

D BEGRÜNDUNG

I Erläuterung ..... Seite 13

II Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ..... Seite 14 - 16

I ERLÄUTERUNG

1. BEGRÜNDUNG

Der Grundstückseigentümer Flur-Nr. 525, Gemarkung Richardsreut beabsichtigt den Bau einer Halle als Indoorspielplatz.

Das Bauvorhaben soll am nordwestlichen Rand des Baugrundstücks realisiert werden.

Derzeit ist an dieser Stelle die Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet angeordnet. Daher soll die Ausgleichsfläche künftig auf einen externen Grundstück nachgewiesen und das Baufenster nach Norden vergrößert werden.

Für die Anpassung ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Bisher gibt es noch keine Änderung des Bebauungsplanes

2. INHALT

Das Baufenster wird nach Norden erweitert.

Die Ausgleichsfläche entfällt innerhalb des Planungsgebietes und wird stattdessen auf einem externen Grundstück nachgewiesen. Innerhalb des Planungsgebietes gibt es nur private Grünflächen neben der Gewerbefläche.

Die vorgesehene Grünordnung verfolgt die folgenden wesentlichen Ziele:

- Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen
- Einbindung des Gewerbegrundstückes in die freie Landschaft
- Schaffung ökologisch wertvoller Strukturen

Der bestehende Waldrand auf der Flur-Nr. 831 und 833, Gemarkung Schiefweg wird in Abstimmung mit den Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angepasst und dauerhaft erhalten.

Vom Waldrand wird eine Baumfallzone von 25 m angepasst. Innerhalb der Baumfallzone sind in Gebäuden keine Aufenthaltsräume zulässig sofern nicht für eine ausreichende statische Dachkonstruktion gesorgt wird.

II NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1. Rechtsgrundlagen

Die §§ 13 - 15 BNatSchG sehen für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

2. Verfahren

Bei der Beurteilung der Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Fassung 2021) herangezogen.

Die Ausgleichsflächen werden auf einem externen Grundstück ausgewiesen.

Ausgleichsbedarf

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung der Deckblattänderung erfolgt auf der Grundlage des Leit-fadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2021).

Durch die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Deckblatt 1 entfällt die auf dem Gewerbegrundstück festgelegte Ausgleichsfläche und die Gewerbefläche wird vergrößert. In der folgenden Tabelle wird der Ausgleichsbedarf der genannten Änderungen, auf der Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), bilanziert.

Biotop- und Nutzungstyp	**Fläche**	**Wert-punkte**	**Beeinträch-tigungs-faktor**	**Kompensations-bedarf in Wertpunkten**
Ausgleichsfläche				
Baumreihe heimisch jung – B 311	3.212 m²	5	1,0	16.060 Wp
Erweiterung Gewerbefläche				
Intensivgrünland – G11	1.589 m²	3	1,0	4.767 Wp
Summen:	**4.801 m²**	-	-	**20.827 Wp**

Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt durch die Umwandlung eines jungen strukturarmen Nadelholzforstes mit primär Fichte und sehr vereinzelt mittelalter Fichte, Tanne und Buche in einen standortgerechten Buchenwald basenarmer Standorte auf einer Teilfläche des Flurstücks 2252 in der Gemarkung Unterhöhenstetten. Die Entwicklung ist wie folgt vorgesehen:

- Entnahme von 100% des jungen Fichtenbestandes.
- Belassen der sehr wenigen mittelalten Bäume
- Pflanzung von 75 Buchensämlinge (Fagus sylvatica) aus dem Herkunftsgebiet 81019 „Bayeri-scher und Oberpfälzer Wald – submontane Stufe
- Pflanzung von 15 Tannensämlingen (Abies alba) aus dem Herkunftsgebiet 82707 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald
- Pflanzung von 10 Bergahornsämlingen (Acer pseudoplatanus) aus dem Herkunftsgebiet 80107 „Südostdeutsches Hügel und Bergland – montane Stufe"
- Pflanzung von 25 Vogelbeersämlingen (Sorbus aucuparia) aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland".
- Erhalt einer alten Tanne als Altbaum. Das heißt, der Baum soll alle weiteren Alterungsphasen bis zum Zerfall durchlaufen.
- Anbringung von 3 Fledermausflachkästen und 2 Vogelkästen an den mittelalten Bäumen.
- Anlage von 2 Holzstapeln mit einer Länge von je ca. 4m / Breite 1m und Höhe 1m aus den geräumten Fichtenstämmen. Der Durchmesser der Stämme sollte bei 8 – 20cm liegen. Der Stapel ist mit einer Kautschukfolie oben abzudecken, so dass kein Wasser von oben in den Stapel eindringen kann.
- Anlage von 1 Stammstapel aus 5 Stämmen mit einem Mindestmittendurchmesser von mindestens 30cm und einer Länge von ca. 4m

Die Tanne und der Bergahorn sind in je 3 kleinen Gruppen zu pflanzen. Die Vogelbeeren sind einzeln oder in Kleingruppen beizumischen. Die Laubgehölzsämlinge werden mit einer 1,2m hohen Wuchshülle gegen Wildschäden geschützt. Die Tannen mit einer Verbissschutzklemme welche jährlich umgesteckt werden muss. Je nach Entwicklung der Sämlinge sind die Schutzmaßnahmen nach 5-7 Jahren zurückzubauen. Nicht angewachsene Sämlinge sind zu ersetzen.

Eine wirtschaftliche Nutzung des Waldes ist nicht zulässig. Hier sollen die Prozesse des Werdens und Vergehens ungestört ablaufen, um einen struktur- und damit artenreichen Waldbestand zu entwickeln. Arbeiten im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig. Das dabei entfernte Holz ist als Totholz im Wald zu belassen. In der beiliegenden Karte Ausgleich ist die Maßnahme zeichnerisch dargestellt.

Die naturschutzfachliche Aufwertung durch die Ausgleichsmaßnahme gemäß der Biotopwertliste zur BayKompV zeigt die folgende Tabelle auf:

Ausgangszustand Ausgleichsfläche	WP	Prognosezustand nach 25 Jahren	WP	Aufwertung in Wertpunkten
Nadelholzforst strukturarm, jung – N 711	3	Buchenwald basenarmer Standorte – L 232	8,25*	5,25

* Abzug 1 Wertpunkt aufgrund „timelag" (Vollständige Wertigkeit des Bestandes aus ökologischer Sicht nach 25 Jahren noch nicht gegeben) sowie Ansatz eines Anerkennungsfaktors von 0,75 aus 11 Wertpunkten (Entsprechend forstlicher Praxis ist bei Waldanlagen ein Anteil stand-ortgerechter Bäume zu pflanzen)

Gemäß der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs müssen 20.827 Wertpunkte ausgeglichen werden. Den Nachweis der notwendigen Wertpunkte der geplanten Ausgleichsmaßnahme zeigt die folgende Tabelle auf:

Aufwertung Ausgangszustand	**Fläche**	**Wertpunkte Ausgleich**
Entwicklung Nadelholzforst strukturarm jung in einen standortgerechten Buchenwald basenarmer Standorte Aufwertung 5,25 Wertpunkte	3.968 m²	**20.832 Wp**

Durch die vorgesehene Entwicklung eines standortgerechten Buchenwaldes auf einer Fläche von 3.968 m² ist der notwendige Ausgleich erbracht.

3. Methodik, Hinweise und Schwierigkeiten

Besonders technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne Flächennutzungsplan, Arten und Biotopschutzprogramm sowie die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden das Bodeninformationssystem des Bayerischen Geologischen Landesamtes und der Kartendienst zum Hochwasserschutz des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft herangezogen.

E ANLAGEN

01 Lageplan M 1 : 1 000 Deckblatt 1 Seite 18

02 Lageplan M 1 : 1 000 Ausgleichsfläche Seite 19

03 Übersichtsplan M = 1 : 2 500 Seite 20

04 Lageplan M 1 : 1 000 Seite 21

05 Luftfoto mit Auszug Denkmalliste M 1 : 1 250 Seite 22

06 Auszug aus Flächennutzungsplan M 1 : 5 000 Seite 23

07 Bestehender Bebauungsplan „GE Richardsreut II" vom 14.06.2018 Seite 24

ANLAGE 1

B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GE RICHARDSREUT II

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 1

GEMEINDE	WALDKIRCHEN
LANDKREIS	FREYUNG / GRAFENAU
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

STAND DER PLANUNG

VORENTWURF	WALDKIRCHEN, DEN	13.02.2026
ÄNDERUNG	WALDKIRCHEN, DEN	03.06.2026
ENDFASSUNG	WALDKIRCHEN, DEN	11.06.2026

Waldkirchen, den 17.06.2026
Stadt Waldkirchen

Max Ertl, 2. Bürgermeister

(Siegel)

Büro Blattwerk
Bachleithe 8 in 94121 Salzweg
Telefon 0851 / 47683
b-blattwerk@t-online.de

ARCHITEKTEN STADTPLANER INGENIEURE

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581 9603-0
TELEFAX 08581 3671
info@ssp-architektur.de
www.ssp-architektur.de

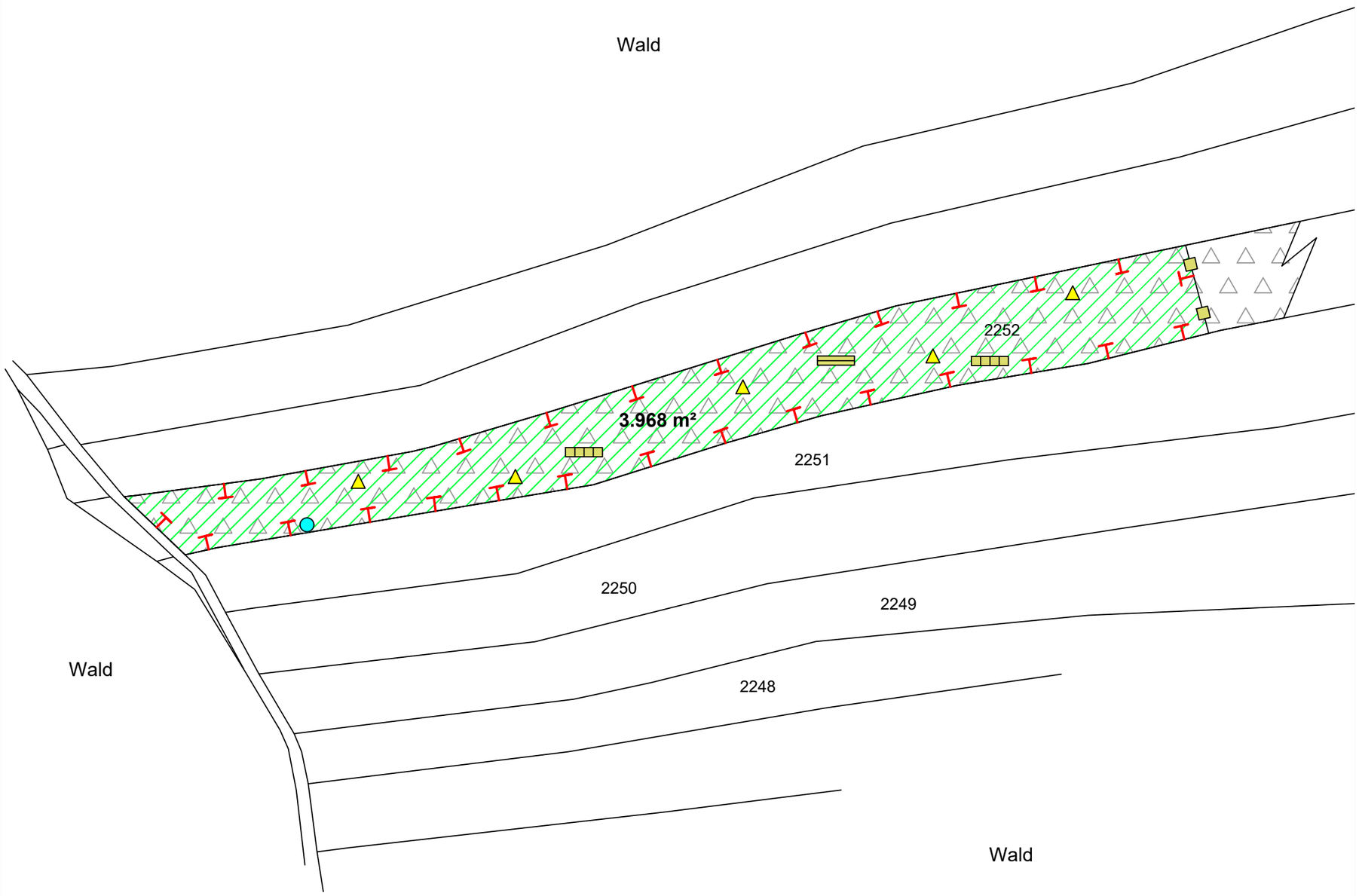
11.06.2026

SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR. 41616

Gemarkung Unterhöhenstetten
Höhe Ausgleichsfläche i.M. 715 m üNN

ANLAGE 2



Bestand

Biotop- und Nutzungstypen gemäß Biotopwertliste Bayerische Kompensationsverordnung

N 711 Nadelholzforst strukturarm - jung

Ausgleich

Entwicklung Buchenwald basenarmer Standorte mit Beimischung Tanne, Bergahorn + Vogelbeere

Eichenpflock L 1,5m / Querschnitt mind. 10x10 cm

Erhalt Altbaum (Tanne BHD 100cm)

Anlage 1 Stammstapel
(5 Stämme, L 4m, Mittendurchmesser mind. 30cm)

Anlage 2 Holzstapel
(L 4m / B 1m / H 1m aus Stämmen 8-20cm, Abdeckung oben mit Kautschukfolie)

Anbringung von 3 Fledermausflachkästen und 2 Vogelkästen an mittelalten Bäumen mit Alunägeln

VORENTWURF	WALDKIRCHEN, DEN 13.02.2026
ÄNDERUNG	WALDKIRCHEN, DEN 03.06.2026
ENDFASSUNG	WALDKIRCHEN, DEN 11.06.2026

Waldkirchen, den 17.06.2026
Stadt Waldkirchen

[Siegel]

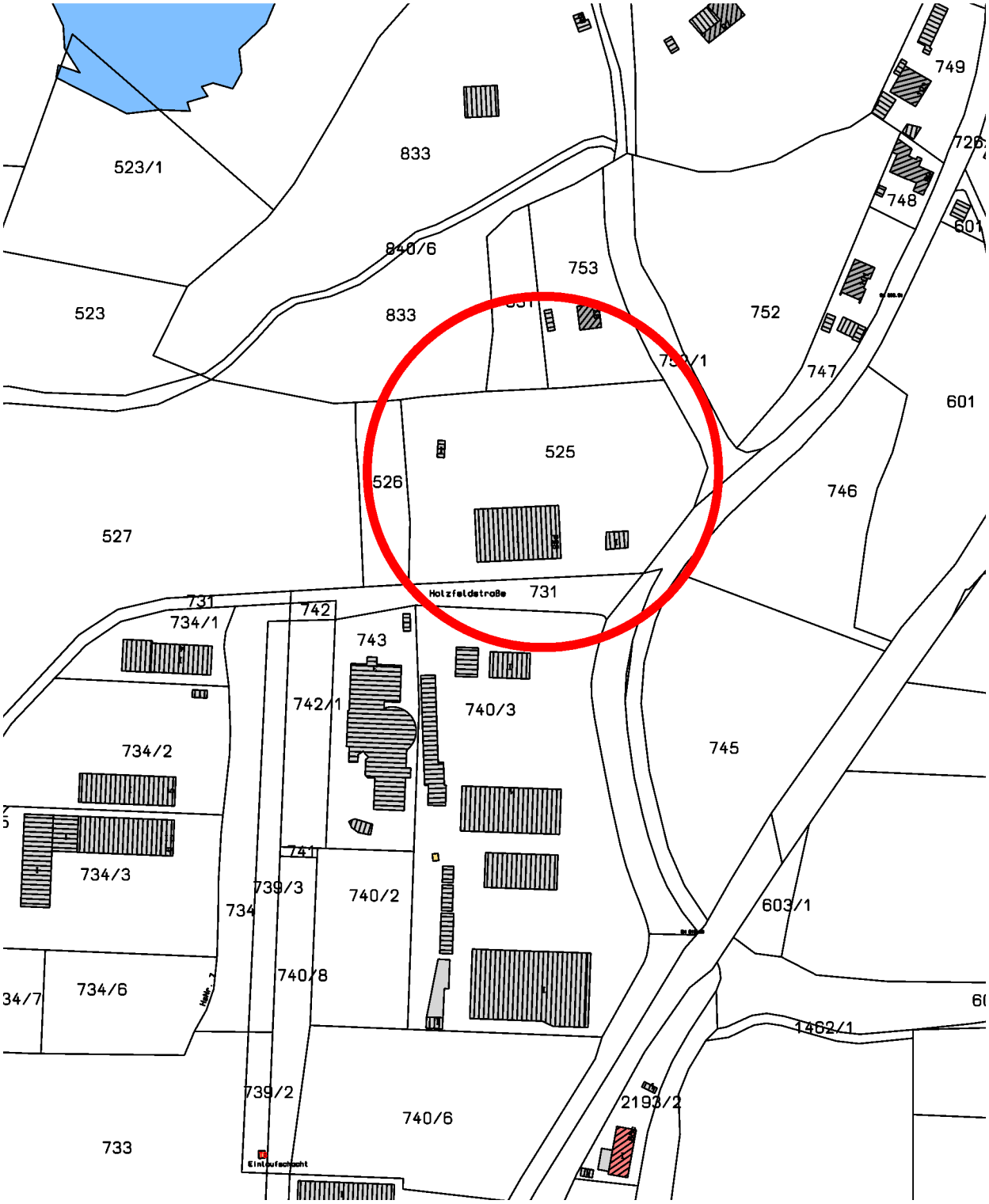
Max Ertl, 2. Bürgermeister

Stadt Waldkirchen
BBP GE Richardsreut II - DB 1

Karte:	Ausgleich
Maßstab:	1 : 1.000
Planer:	Büro Blattwerk in Salzweg

ANLAGE 3

Übersichtsplan M 1 : 2 500
mit Hinweis auf Plangebiet

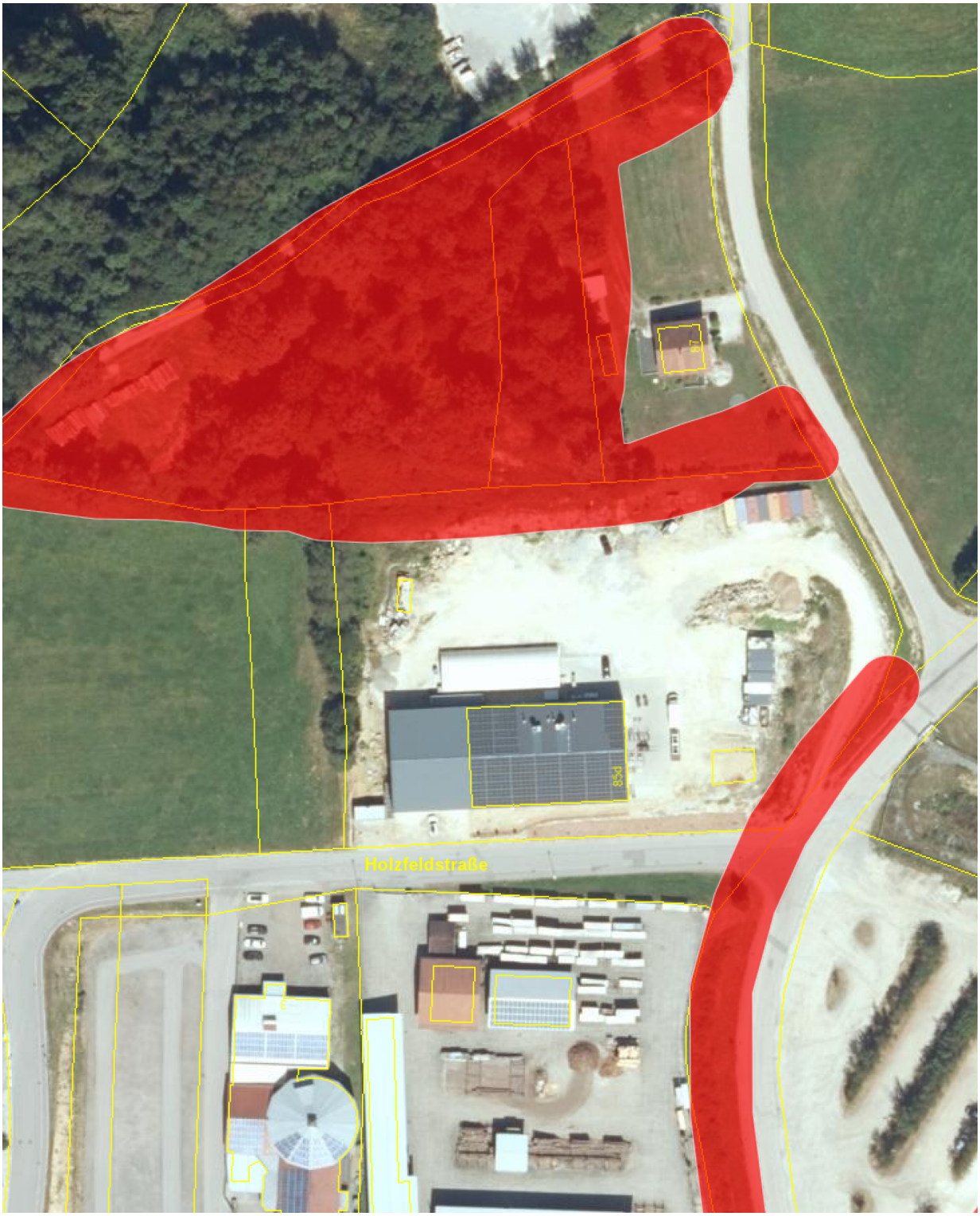


ANLAGE 4

Lageplan M 1 : 1 000

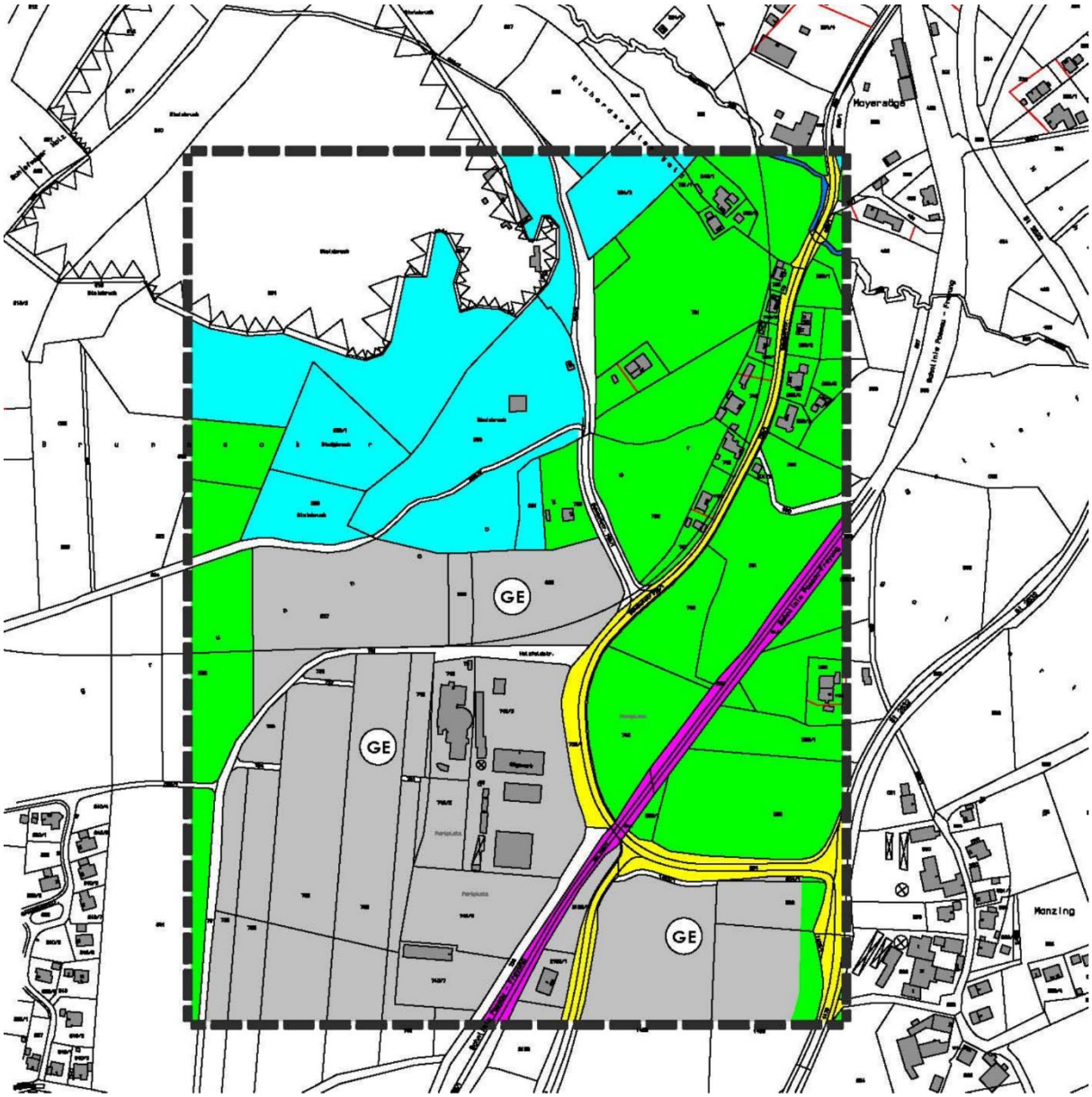
ANLAGE 5

Luftfoto mit Auszug Denkmasliste M 1 : 1 250



ANLAGE 6

Auszug aus Flächennutzungsplan M 1 : 5 000



ANLAGE 7

Bestehender Bebauungsplan M : Maßstabslos
„GE Richardsreut II" aus 2017