

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„WILLERSZELL-WEST“



Gemeinde:	Ascha
Landkreis:	Straubing-Bogen
Reg.bezirk:	Niederbayern

Änderungen zum Vorentwurf in der Fassung vom 24.05.2022
sind in blauer Farbe dargestellt.

Entwurf in der Fassung vom 06.03.2024

Verfahrensträger:

Gemeinde Ascha

VG Mitterfels

Burgstraße 1
94360 Mitterfels
Tel.: 09961 / 94 00-0
vg@mitterfels.de
www.vg-mitterfels.de

Ascha, den __. __. 2024

.....
W. Zirngibl
1. Bürgermeister

Planung:



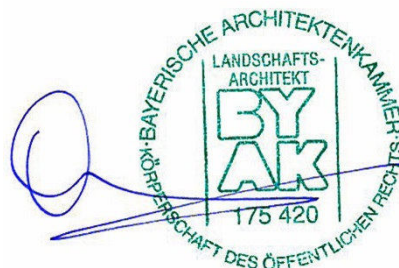
mks Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Stephan Schreiner
B. Eng. Landschaftsarchitektur

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



Satzung

Auf Grund von § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Ascha folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan Satzung M 1: 1.000. Der Lageplan Satzung ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3

Planliche Festsetzungen

Siehe Lageplan Satzung – Plankarte 1 Satzung – im Maßstab 1: 1.000
sowie
Lageplan Satzung – Punkt I. Planliche Festsetzungen.

§ 4

Textliche Festsetzungen

- a) Maß der baulichen Nutzung:
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,35 festgesetzt.
- b) Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt für Wohngebäude 6,80 m. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

- c) Die Firstrichtung ist frei wählbar.
Zulässige Dachformen: Symmetrisches Satteldach (SD).
Zulässige Dachneigungen: Satteldach 20°– 35°.
Dachmaterial: Ziegel oder Pfannen in rot bis rotbraunen Tönen oder anthrazit.
- d) Dachgauben: Unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,50 m² und eines Mindestabstandes zur befensterbaren Giebelwand von 3,00 m zulässig.
Mindestabstand benachbarter Gauben: 1,50 m.
- e) Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei solarthermischen Anlagen ist eine Aufständering zulässig. Gebäudeunabhängige, freistehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.
- f) Abgrabungen, Auffüllungen:
Geländeabgrabungen sind bis maximal 1,00 m bezogen auf das Urgelände zulässig.
Auffüllungen sind bis maximal 2,00 m bezogen auf das Urgelände zulässig und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn besteht. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Gelände- veränderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.
- g) Stützmauern: Zur Sicherung von Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig bis zu einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,50 m über dem geplanten Gelände. Es sind ausschließlich Natursteinmauern aus Granitfindlingen, hinterbetonierte Granit- mauern oder Trockenmauerwerk aus Granit zulässig.
- h) Flächenbefestigungen:
Für die Befestigung von Zufahrten, privaten Stellplätzen und Nebenflächen sind möglichst wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasenfugenpflaster, Natursteinpflaster, Kies- oder Schotterbelag. Engfugiges Betonpflaster oder Asphalt sind unzulässig.
- i) Grundstückseinfriedungen:
Zulässig sind: Nicht vollflächig geschlossene Metall- und Holzzäune. Höhe bis 1,20 m. Hecken aus Laubgehölzen.
- Für Einfriedungen sind ausschließlich Punktfundamente zugelassen. Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), Gabionenwände, sowie durchgehende Sockel oder Streifenfundamente sind unzulässig.

- j) Anzahl der erforderlichen Stellplätze:
Für jede Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- k) Niederschlagswasserbeseitigung:
Das Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist möglichst über geeignete Einrichtungen (z. B. Mulden, Rigolen) auf dem eigenen Grundstück vor Ort zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) oder in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten. Für die Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Ggf. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.

Falls die Voraussetzungen der NWFreiV in Verbindung mit der TRENGW und der TRENOG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen.

Falls die Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken erfolgt, ist dessen Aufnahmekapazität (DWA-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.

- l) Pflanzgebote auf privaten Flächen:
Baumpflanzungen:
Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 3.1 ist ein hochstämmiger Laubbaum 2. Wuchsordnung mit Arten der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten.
Es ist autochthones (standortheimisches) Pflanzenmaterial aus dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze 3 Südostdeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden.

Liste 1 - Laubbäume 2. Wuchsordnung:

Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

m) Kompensationsfläche (Planliche Festsetzung 4.1):

Entwicklungsziel:

Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (BNT B432 gemäß BayKompV).

Erstmaßnahmen:

Das bestehende Wirtschaftsgrünland ist zunächst tief zu mähen und leicht zu fräsen (Aufreißen der Grasnarbe). Auf der gefrästen Wiese ist eine Einsaat durch geeignetes, autochthones Saatgut durchzuführen (Ursprungsgebiet 19 – Bayerischer und Oberpfälzer Wald). Die Saatguteignung ist vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1. Obstbaumpflanzung:

Pro Planzeichen nach planlicher Festsetzung 4.2 ist ein Obstbaum der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10–12 cm. Pflanzabstand der Bäume untereinander ca. 10 m. **Gesamtzahl 5 Stück.** Pflanzung von lokal bewährten oder regionalen Streuobstsorten (es wird eine Beratung im Kreisobstlehrgarten Neukirchen empfohlen).

Liste 2 – Obstbäume – Sortenvorschläge (Auswahl, nicht abschließend):

Apfel	-	Roter Eiser, Boskoop, Rheinischer Bohnapfel, Landberger Renette, Gravensteiner
Birne	-	Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Graue, Gräfin von Paris
Kirsche	-	Burlat, Hedelfinger, Kassins Frühe, Schwäbische Weinweichsel
Zwetschge	-	Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Schönberger

Maßnahmen bei der Pflanzung:

Einbau von ausreichend groß dimensioniertem, unverzinktem Drahtgeflecht im Ballenbereich als Wühlmausschutz. Die Größe des Drahtgeflechts ist so zu wählen, dass die Wurzeln bis zur vollständigen Korrosion des Drahtes ungehindert wachsen können. Anbringen von Drahtthosen am Stamm als Verbisschutz für mind. 5 Jahre. Ausgefallene Bäume sind in gleicher Qualität zu ersetzen. **Die Bäume sind nach der Pflanzung mit 2 Pfählen zu sichern.**

Innerhalb der Fläche ist bei der Pflanzung eine Ansitzstange für Greifvögel zu errichten, welche die Baumwipfel um 2 m überragt (Schutz vor Wipfelbruch).

Maßnahmen zur Pflege der Obstbäume:

Keine Stammkalkung. Obstbaumschnitt entsprechend den Vorgaben für extensiv genutzten Streuobstbestand (nur Erziehungsschnitt, kein Ertragsschnitt).

2. Pflege der Wiesenflächen:

Die Wiesenflächen unter den Obstbäumen sind extensiv zu pflegen. Mahd 2 x pro Jahr. Schnittzeiträume:

1. Schnitt 15.06. – 01.07.
2. Schnitt 01.09. – 15.09.

Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine Mulchung ist nicht zulässig. Der Einsatz von jeglichen organischen und mineralischen Düngemitteln, Pflanzenschutzmitteln sowie eine Kalkung sind unzulässig.

3. Abgrenzung der Kompensationsfläche:

Die Abgrenzung der Kompensationsfläche ist durch dauerhafte, gut sichtbare Markierungen (z. B. farbiges Stahlrohr, Eichenpfosten) im Gelände herzustellen.

Die Kompensationsfläche und die festgesetzten Maßnahmen sind grundbuchrechtlich zu sichern. Mit Inkrafttreten der Satzung ist die Kompensationsfläche durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (gemäß Artikel 9 Bayerisches Naturgesetz).

n) Zeitpunkt der Pflanzungen:

Die Pflanzungen auf den privaten Flächen sowie die Herstellung der Kompensationsfläche sind in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Maßgeblich ist das Datum der Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes.

o) Freiflächengestaltungsplan:

Mit dem Bauantrag ist ein einfacher Freiflächengestaltungsplan (Darstellung von zu pflanzenden Gehölzen und Oberflächenbefestigung) einzureichen.

p) Artenschutz:

Erforderliche Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

§ 5 Hinweise

a) Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch, soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn-

und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

Die Bepflanzungen haben die nach Artikel 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Artikel 48 ABGB erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

b) Bodendenkmäler

Das Auffinden von Bodendenkmälern unterliegt der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Absatz 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz.

c) Hinweise des Stromversorgers

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereiche für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

d) Brandschutz

Feuerwehrezufahrt:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AII/MBI 2008 S. 806 hingewiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus

dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängigen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gemäß DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

e) Wasserwirtschaft

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m² errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

Für den evtl. Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.

f) Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Bei Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 7 BBodSchV, einzuhalten.

Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, welches die Vorsorgewerte der BBodSchV (bei Verwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen 70 % davon) nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinations-eignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 gegeben sein. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren.

§ 6

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Ascha hat in der öffentlichen Sitzung vom 08.06.2022 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Ascha hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom 24.05.2022 gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 18.12.2023 bis 18.01.2024 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Ascha hat die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.12.2023 bis einschließlich 18.01.2024 durchgeführt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Ascha hat am 06.03.2024 den Entwurf sowie die Begründung der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 06.03.2024 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Einbeziehungssatzung wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2024 bis einschließlich __.__.2024 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am __.__.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Ascha hat die Einbeziehungssatzung mit Begründung in der Fassung vom __.__.2024 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.2024 als Satzung beschlossen.

Ascha, den

.....
(W. Zirngibl, 1. Bürgermeister)

7. Ausfertigung

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Ascha, den

.....

(W. Zirngibl, 1. Bürgermeister)

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Absatz 3 BauGB am _____.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung ist damit rechtskräftig.

Ascha, den

.....

(W. Zirngibl, 1. Bürgermeister)

Begründung

1. Planungsanlass und -ziel

Der Ortsteil Willerszell ist im Flächennutzungsplan Ascha als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Das Dorfgebiet (MD) von Willerszell erstreckt sich hierbei etwa bis zum Rand der nördlich der einzubeziehenden Fläche verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße. Am südwestlichen Ortsrand ist die Errichtung eines Wohnhauses auf einer Teilfläche der Flurnummern 1003 und 1004 der Gemarkung Ascha durch einen ortsansässigen Gemeindegänger geplant. Die Flächen befinden sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Wohngebäudes zu schaffen, beabsichtigt die Gemeinde Ascha eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Durch diese Satzung wird die abgegrenzte Teilfläche dem im Zusammenhang bebauten Bereich von Willerszell zugeordnet.

Die bauliche Entwicklung schließt unmittelbar an den östlich angrenzenden Siedlungsbereich sowie die nördlich der Gemeindeverbindungsstraße liegende Bebauung an und ist unter Berücksichtigung der besonderen topografischen Verhältnisse in Willerszell mit dem Grundsatz einer geordneten Siedlungsstruktur vereinbart. Die öffentlichen Erschließungsanlagen sowie Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung sind vorhanden, so dass eine flächensparende bauliche Entwicklung möglich ist. Die Gemeinde Ascha beabsichtigt mit der maßvollen Erweiterung am südwestlichen Ortsrand von Willerszell die Schaffung von Baumöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung. Dadurch soll einer Abwanderung mangels Baumöglichkeiten im Ortsteil Willerszell entgegengewirkt werden und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur gestärkt werden.

2. Erschließung

Die Verkehrserschließung des Baugrundstückes ist über die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße nördlich des Grundstückes gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal. Eine Anschlussmöglichkeit besteht in der nördlich angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße. Das Abwasser wird gesammelt und in der Kläranlage Ascha behandelt.

Das Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück flächig über den belebten Bodenkörper oder über geeignete Versickerungseinrichtungen örtlich zu versickern.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgung Ascha. Eine Anschlussmöglichkeit besteht in der nördlich angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße.

Die Stromversorgung obliegt der Bayernwerk AG. Eine Anschlussmöglichkeit besteht in der nördlich angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen ist durch einen Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG möglich. Eine Anschlussmöglichkeit besteht in der nördlich angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Abfallbehältnisse sind am Abfuhrtag an der Gemeindeverbindungsstraße bereitzustellen.

3. Bestandsbeschreibung

Der einzubeziehende Bereich umfasst eine Teilfläche von 905 m² der Flurnummern 1003 und 1004, Gemarkung Ascha und liegt am südwestlichen Ortsrand von Willerszell. Es handelt sich dabei um einen strukturarmen privaten Nutzgarten mit einer hohen Pflegeintensität bzw. stellenweise um mehrschüriges, intensiv genutztes Grünland.

Entlang der Gemeindeverbindungsstraße, welche von Willerszell nach Riederszell führt, an der nördlichen Grenze von Flurnummer 1004, befinden sich insgesamt 4 Obstbäume. Es handelt sich dabei um Zwetschgen-Halbstämme junger, bis mittlerer Ausprägung. Im Westen des Planbereiches stehen 2 Zwetschgen-Hochstämme, welche jedoch nicht mehr in einem vitalen Zustand sind. Südlich der geplanten Baufläche befinden sich weitere durch den Bauherrn zur privaten Nutzung gepflanzte Obstbäume. Durch Verbiss im Wurzelbereich sind jedoch nur noch 3 Bäume im westlichen Teil der Pflanzfläche in einem gesunden Zustand. Die restlichen Obstbäume sind durch den Verbiss größtenteils ausgefallen.



Blick von der Gemeindeverbindungsstraße im Norden auf das Baugrundstück und den einzubeziehenden Bereich.

(Quelle: eigenes Foto, mks Architekten – Ingenieure GmbH 2022)



Blick von Westen auf die bestehenden Gehölze und den dahinter liegenden, geplanten Baubereich am rechten Bildrand.

(Quelle: eigenes Foto, mks Architekten – Ingenieure GmbH 2022)

Entlang der Ostseite von Flurstück Nr. 1004 verläuft eine Natursteinmauer, welche die Böschung zum Nachbargrundstück der Wohnbebauung von Willerszell Haus Nr. 14 und 16 absichert. Westlich der Flurnummer 1003 befindet sich ein Stillgewässer, in dessen Umfeld die gewässerbegleitenden Gehölze des Sockabaches stocken. Dieser verläuft in Nord-Südrichtung weiter bis Ascha, wo er in die Kinsach mündet.



Blick von Nordwesten auf den Bereich im Süden der einzubeziehenden Fläche. Bestehende Obstgehölze, welche teilweise ausgefallen sind.

(Quelle: eigenes Foto, mks Architekten – Ingenieure GmbH 2022)

Das Gelände im Plangebiet weist eine muldenförmige Geländeneigung nach Südwesten auf. Die Höhenlage des Grundstückes beträgt im Nordosten (Fl.nr. 1004) an der Gemeindeverbindungsstraße ca. 439,50 m ü. NN und fällt nach Südwesten bis auf ca. 435,50 m ü. NN ab. In Richtung Süden steigt das Gelände wieder leicht an.

Der Geländetiefpunkt liegt dabei hauptsächlich entlang der diagonal verlaufenden Flurstücksgrenze von Fl.nr. 1003 und 1004. Das Gelände ist von der Nordseite her einsehbar, die Süd- und Westseite werden durch die nahe gelegenen Gehölzbestände abgeschirmt, so dass eine Fernwirkung nicht besteht.

4. Geplante Entwicklung

Im einzubeziehenden Bereich wird das Maß der Bebauung entsprechend einem Dorfgebiet gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

Die geplante Bebauung mit Wohngebäude und Nebengebäude umfasst die topografisch mäßig geneigte Lage an der Gemeindeverbindungsstraße. Für die Errichtung der beiden Gebäude und der Erschließungsflächen können so geringe Veränderungen der Geländeoberfläche durch Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich werden.

Im Bereich der Bauparzelle sind einzelne Bestandsgehölze entlang der Gemeindeverbindungsstraße zu roden. Die insgesamt 6 Obstbäume (4 Zwetschgen – Halbstamm, 2 Zwetschgen – Hochstamm) junger, bis mittlerer Ausprägung weisen keine sichtbaren Bruthöhlen auf, so dass artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen sind. Die Rodungen dürfen ausschließlich im gesetzlichen Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Der im Süden vorhandene Obstbaumbestand im Bereich des wieder ansteigenden Geländes ist durch das Bauvorhaben nicht betroffen und soll aus Gründen der landschaftlichen Einbindung erhalten bleiben. Im Westen des Planbereiches sind Pflanzgebote für 2 Laubbäume 2. Wuchsordnung festgesetzt, wodurch eine angemessene und regionaltypische Begrünung erreicht werden soll. Die Pflanzung der zwei Laubbäume dient als Ausgleich für die beiden zu rodenden hochstämmigen Obstbäume.

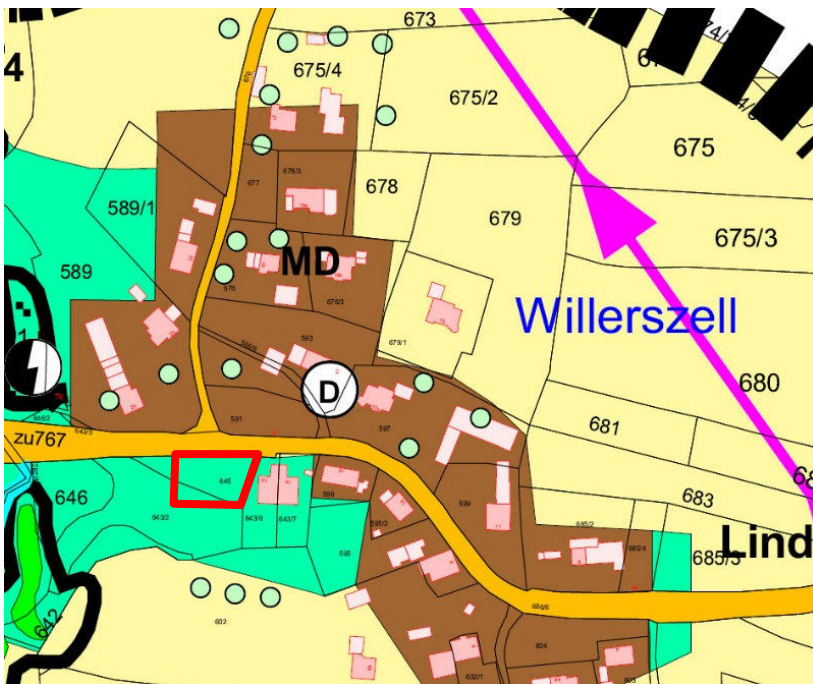
Für die Bebauung sind Veränderungen der natürlichen Oberflächengestalt durch Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich. Diese werden aufgrund des mäßig starken Gefälles in unterschiedlichen Höhen zugelassen: Auffüllungen sind bis maximal 2,00 m zugelassen, um das Gelände talseitig ggf. höhenmäßig anzugleichen. Abgrabungen sind bis maximal 1,00 m zugelassen, da die Errichtung des Wohngebäudes hangseitig weniger eingreift. Für die Abstützung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind Stützmauern mit einer maximalen sichtbaren Höhe von 1,00 m über geplantem Gelände zulässig. Es sind ausschließlich Natursteinmauern aus Granitfindlingen, hinterbetonierte Granitmauern oder Trockenmauerwerk aus Granit zugelassen. Durch die Verwendung ortstypischen Materials und einer regionalen Bauweise sollen die Belange des Ortsbildes angemessen berücksichtigt werden.

Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ist die Pflanzung der hochstämmigen Laubbäume ausreichend, da die vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzbestände bereits eine ausreichende landschaftliche Einbindung sicherstellen.

Festsetzungen zu Einfriedungen, wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen und Baugestaltung sollen eine an die umgebende Bebauung angepasste und ortstypische Bauweise ermöglichen und die Umweltauswirkungen des Vorhabens reduzieren.

5. Übergeordnete Planungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Ascha ist der Planbereich als Grünfläche im Außenbereich dargestellt. Im Norden grenzt die Gemeindeverbindungsstraße an und östlich befindet sich die Wohnbebauung Willerszell 14 und 16, welche im Flächennutzungsplan jedoch nicht mehr innerhalb des Dorfgebietes (MD) liegt. Das Dorfgebiet (MD) von Willerszell grenzt weiter östlich, sowie nördlich der Gemeindeverbindungsstraße an. Im Süden des Plangebietes grenzen landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich an. Westlich der einzubeziehenden Fläche sind weitere Grünflächen, sowie der Gewässerlauf des Sockabaches dargestellt.



Auszug aus dem
Flächennutzungsplan mit
integriertem Landschaftsplan
Ascha im Bereich Willerszell
(Plangebiet rot umrandet).

(Quelle:
FNP-LP Gemeinde Ascha)

6. Schutzgebiete / Schutzobjekte

6.1. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Die durch den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung bestimmten Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Mit dem Bauantrag wird eine Befreiung gemäß § 5 Absatz 2 der Landschaftsschutzgebietsverordnung angestrebt. Das Vorhaben steht nach Auffassung der Gemeinde Ascha aus den folgenden Gründen nicht im Widerspruch zu den in § 3 genannten Schutzziele der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 17.01.2006:

Die Einbeziehungssatzung ermöglicht in Willerszell eine geringfügige, der Größe der Ortschaft angepasste Bebauung von maximal einem Wohngebäude mit Nebengebäude auf den Flurnummern 1003 (Tfl.) und 1004 (Tfl.), Gemarkung Ascha. Es handelt sich dabei um eine nicht landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen keine gesetzlich geschützten Flächen und Objekte im Sinne des § 30 BNatSchG. Durch die Plankonzeption können die südlich entlang der Böschungskante und westlich entlang des Sockabaches liegenden Gehölzbestände erhalten werden, so dass das Wohngebäude in der Süd- und Westrichtung landschaftlich gut eingebunden bleibt.

Die Rodung einzelner Obstbäume entlang der Gemeindeverbindungsstraße ist für die Erschließung und Bebauung unvermeidbar. Die Auswirkungen werden durch die Festsetzung von Pflanzgeboten für Obstbäume auf dem Baugrundstück verringert, so dass das Ortsbild nicht nachhaltig beeinträchtigt wird. Unvermeidbare Eingriffe werden im Gemeindegebiet Ascha ausgeglichen.

Aufgrund der festgelegten Grenzen der Satzung ist das Bauvorhaben ausschließlich in einem Bereich möglich, der zu einer geringfügigen Nachverdichtung mit vorhandener Erschließung führt. Die durch das Vorhaben ermöglichte Bebauung fügt sich nach Art und Maß in die umgebende Bebauung der Ortschaft Willerszell ein. Die bauliche Entwicklung vollzieht sich in einem Bereich, der ein gewisses Gewicht an bestehender Bebauung aufweist. Dadurch wird das Schutzgebiet insgesamt nicht nachteilig berührt. Der Siedlungsbereich Willerszell bleibt weiterhin im Umfeld durch Obstbäume sowie naturnahe Hecken und Laubbäume abwechslungsreich geprägt, so dass wesentliche, zur Erreichung der Schutzziele notwendige Landschaftsbestandteile nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

6.2. Biotopkartierung Bayern



Biotopflächen nördl. Gem.Straße:
6941-0247-004 „Bachlauf des
Sockabaches“

Biotopflächen süd. Gem.Straße:
6941-0252-008 „Heckenlinien am
Sockabachtal“

6941-0247-005 „Bachlauf des
Sockabaches“

Umgrenzung EBS Willerszell-West
(rote Strichlinie).

(Quelle:
FIN-Web-Online, 01/2024)

Im Plangebiet sind keine Flächen vorhanden, welche in der Biotopkartierung Bayern erfasst sind.

Westlich des Stillgewässers im Bereich von Flurnummer 1005 befinden sich die Biotopteilflächen **6941-0252-008** „Heckenlinien am Sockabachtal“ und **6941-0247-005** „Bachlauf des Sockabaches“. Nördlich der Gemeindeverbindungsstraße befindet sich das Biotop mit der Teilflächen Nummer **6941-0247-004** „Bachlauf des Sockabaches“.

6.3. Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich der Satzung liegt außerhalb von festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebieten, Trinkwasserschutzgebieten sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

6.4. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Auf die Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz beim Auffinden von Bodendenkmälern wird hingewiesen.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung der Satzung wird ein Vorhaben ermöglicht, das geeignet ist, Eingriffe im Sinne des § 14 BNatSchG zu verursachen. Maßgeblich für diese Einstufung sind die durch die Inanspruchnahme der Flächen einhergehende Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, sowie die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung und Überbauung. Die baulichen Anlagen führen zu einer nachhaltigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Für das Vorhaben ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Basis des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage Januar 2003.

7.1. Gebietseinstufung / Eingriffsflächen

Für die Festlegung der zu berücksichtigenden Eingriffsflächen sind die einzubeziehenden Flächen der Satzung maßgeblich. Aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 sind die Flächen dem **Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad** zuzuordnen. Als Eingriffsfläche ist der gesamte Geltungsbereich mit einer Fläche von 905 m² heranzuziehen.

7.2. Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Bei der Ermittlung der Kompensationsfaktoren werden die Flächen in Abhängigkeit ihres Ausgangszustandes bewertet. Die Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung in die Gebietskategorien gemäß dem Leitfaden erfolgt differenziert nach den einzelnen Schutzgütern. Maßnahmen, die zur Minimierung des Eingriffs dienen, werden bei der Ermittlung des anzusetzenden Kompensationsfaktors entsprechend berücksichtigt.

Ausgangszustand Strukturarmer Nutzgarten, intensiv gepflegte Grünfläche

Eingriffsfläche Bauparzelle 905 m².

Schutzgut	Kategorie gem. Leitfaden	Flächentyp	Minimierungsmaßnahmen	Kompensationsfaktor
Arten und Lebensräume	I	Strukturarmer Nutzgarten, intensiv gepflegte Grünfläche.	Pflanzung von 2 standortgerechten Laubbäumen. Keine Barrieren für Tiere (Ausschluss Sockel, Streifenfundamente zur Landschaft).	0,40
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs.	Begrenzung der Bodenversiegelung sowie von Geländeänderungen.	0,60
Wasser	II	Versickerungsfähiger Boden mit Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen.	Versickerung vor Ort, Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge.	0,60
Luft / Klima	I	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.	Bebauung außerhalb klimatisch bedeutsamer Flächen.	0,40
Landschaftsbild	III	Ortsrandlage mit guter landschaftlicher Einbindung. Angrenzende Wohngebäude und Erschließungsstraße. Lage im LSG.	Pflanzung von Laubbäumen für unvermeidbare Rodungen. Erhalt von Gehölzen im Randbereich. Stützmauern nur in Granitbauweise. Festsetzung einer ortstypischen Gebäudegestaltung.	1,20
Gesamtdurchschnitt Kompensationsfaktor				0,64

Kompensationsbedarf: $905 \text{ m}^2 \times 0,64 = 579,20 \text{ m}^2$.

7.3. Kompensationsfläche

7.3.1. Lage und Umfang

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird auf einer Teilfläche der Flurnummern 1003, 1004 und 1005, Gemarkung Ascha mit einer anteiligen Grundstücksgröße von 483 m² erbracht. Bei der Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftlich als mehrschürige gedüngte Wirtschaftswiese, intensiv genutzte Fläche im Anschluss an eine bereits vorhandene Obstbaumpflanzung in einem strukturarmen Nutzgarten.

Beschreibung:

Die Kompensationsfläche grenzt unmittelbar im Westen an den einzubeziehenden Bereich mit dem geplanten Wohn- und Nebengebäude an.



Orthofoto mit Lage der Kompensationsfläche (grün umrandet) und Umgrenzung der EBS Willerszell-West (rote Strichlinie).

(Quelle: BayernAtlas 01/2024)

Im Westen der geplanten Kompensationsfläche befindet sich ein Teich, welcher durch den aus Richtung Nordwesten kommenden Sockabach gespeist wird. Dieser fließt weiter in Richtung Süden bis zur Mündung in die Kinsach bei Ascha. Das Grundstück weist eine leichte Neigung nach Südwesten bzw. Westen auf, während es im Süden mäßig steil bis zur Böschungskante ansteigt.

Im Bereich der südlichen Böschung sowie westlich des Stillgewässers entlang des Sockabaches stocken Gehölzbestände mit standortgerechten Laubbäumen. Entlang des östlichen Teichufers befindet sich eine lineare Pflanzung von Fichten junger Ausprägung.

Westlich der geplanten Kompensationsfläche und des Stillgewässers auf Flurnummer 1005 befinden sich die Biotopteilflächen **6941-0252-008** „Heckenlinien am Sockabachtal“ und

6941-0247-005 „Bachlauf des Sockabaches“. Nördlich der Gemeindeverbindungsstraße befindet sich das Biotop mit der Teilflächen Nummer 6941-0247-004 „Bachlauf des Sockabaches“.



Blick von der Gemeindeverbindungsstraße nach Süden auf die Wiesenfläche und die bestehenden Obstbäume (Fl. Nrn. 1003, 1004 u. 1005).

(Quelle: eigenes Foto, mks Architekten – Ingenieure GmbH 2022)

7.3.2 Ziele

Die Fläche eignet sich aufgrund der Standortvoraussetzungen für die Anlage einer extensiven Streuobstwiese. Durch die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen und die Extensivierung der Wiesenflächen kann ein hochwertiger Biotop entwickelt werden. Die Südost-Exposition stellt eine ausreichende Besonnung und Belichtung der Flächen sicher, ein ausreichender Abstand zu den Gehölzbeständen im Norden und Westen ist gegeben. Zusammen mit einer Extensivierung der Wiesenflächen und dem unmittelbaren Verbund mit den im Nahbereich vorhandenen Heckenstrukturen ergibt sich ein vielfältiger Lebensraumkomplex. Für das Landschaftsbild stellt die Streuobstwiese eine zusätzliche Bereicherung und ortstypische landschaftliche Struktur dar.

7.4. Kompensationsmaßnahmen

7.4.1. Maßnahmen Obstbäume

Pflanzung von Obstbäumen:

Pro Planzeichen im Lageplan ist ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10–12 cm.

Die hochstämmigen Obstbäume werden mit etwa 10 m Abstand in versetzter Anordnung gepflanzt. Es wird eine flächige Obstwiese hergestellt, die sich in die umgebenden

Biotopstrukturen einfügt. Insgesamt sind 5 Stück hochstämmige Obstbäume festgesetzt. Sortenvorschläge sind in der Satzung angegeben. Bei der Sortenwahl soll auf regionale oder lokal bewährte Streuobstsorten zurückgegriffen werden. Es wird empfohlen, sich beim Kreisobstlehrgarten Neukirchen beraten zu lassen.

Maßnahmen bei der Pflanzung:

Einbau von ausreichend groß dimensioniertem, unverzinktem Drahtgeflecht im Ballenbereich als Wühlmausschutz. Die Größe des Drahtgeflechts ist so zu wählen, dass die Wurzeln bis zur vollständigen Korrosion des Drahtes ungehindert wachsen können. Anbringen von Drahtosen am Stamm als Verbisschutz für mind. 5 Jahre. Ausgefallene Bäume sind in gleicher Qualität zu ersetzen. **Die Bäume sind nach der Pflanzung mit 2 Pfählen zu sichern.**

Innerhalb der Fläche ist bei der Pflanzung eine Anstanzstange für Greifvögel zu errichten, welche die Baumwipfel um 2 m überragt (Schutz vor Wipfelbruch).

Maßnahmen zur Pflege der Obstbäume:

Bei den Obstbäumen ist ein Erziehungsschnitt in den ersten Jahren durchzuführen, um den Kronenaufbau zu fördern. Bestandserhaltende Schnittmaßnahmen sind zulässig. Ein Ertragsschnitt ist nicht zulässig. Eine Stammkalkung ist nicht zulässig.

7.4.2. Maßnahmen Wiesenfläche

Wiesenvorbereitung und -pflege:

Zur Erhöhung des Artenspektrums ist das bestehende Wirtschaftsgrünland zunächst tief zu mähen und leicht zu fräsen (Aufreißen der Grasnarbe). Auf der gefrästen Wiese ist eine Einsaat durch geeignetes, autochthones Saatgut durchzuführen (Ursprungsgebiet 19 – Bayerischer und Oberpfälzer Wald). Die Saatguteignung ist vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die gesamte Fläche darf dauerhaft nicht gedüngt werden, es darf kein Spritzmitteleinsatz und keine Kalkung erfolgen. Die Wiesenflächen sind mindestens 2 x pro Jahr zu mähen, **wobei der 1. Schnitt ab dem 15. Juni des Jahres erfolgt, um ein Ausblühen der Kräuter zu ermöglichen. Der 2. Schnitt ist ab dem 1. September durchzuführen.** Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen, ein Mulchen ist nicht zulässig.

Sonstige Maßnahmen:

Die Abgrenzung der Kompensationsfläche ist durch dauerhafte, gut sichtbare Markierungen (z. B. farbiges Stahlrohr oder Eichenpfosten) kenntlich zu machen.

Entwicklungszeitraum / Dauer der Maßnahmen:

Die Maßnahmen zur Pflege der extensiven Wiesen sowie der Obstbäume sind für einen Zeitraum von 15 Jahren ab Herstellung durchzuführen (Erreichung des Zielzustandes).

7.5. Ermittlung des Anerkennungsfaktors

Bei der Wahl des Anerkennungsfaktors wird berücksichtigt, dass der Biotoptyp im Landschaftsraum typisch und landschaftsbildprägend ist und durch die Maßnahme ein flächiger und abwechslungsreicher Lebensraumkomplex entsteht, der bestehende ökologisch wertvolle Strukturen ergänzt.

Ausgangszustand	Fläche	Zielzustand / Maßnahmen	Faktor	Kompensationsfläche
Intensivgrünland, mehrschurig, gedüngt / strukturarmer Nutzgarten (BNT G11)	483 m ²	Streuobstbestand im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung (BNT B432). Verzicht auf jegliche Düngung und Spritzmitteleinsatz. Keine Stammkalkung. Zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr.	1,20	579,60 m ²

Durch die Kompensationsfläche kann der Kompensationsbedarf in Höhe von 579,20 m² vollständig erbracht werden.

8. Unterlagenverzeichnis

Bestandteil der Einbeziehungssatzung „Willerszell-West“ nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind folgende Unterlagen:

- Plan B 1.0 Lageplan Satzung / Planliche und textliche Festsetzungen, M 1:1.000.
- Textteil Einbeziehungssatzung n. § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB „Willerszell-West“, Satzung und Begründung, Seite 1–24.