

7. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „WA HOCHFELD I“

7.1 Planungsdaten

7.1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Windberg hat am 24.01.2007 und 21.03.2007 beschlossen, das Baugebiet Hochfeld I um 8 Bauparzellen zu erweitern und hierfür einen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufzustellen.

7.1.2 Planungsgrundlage

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Windberg. In ihm ist das Baugebiet derzeit noch als landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im sog. Parallelverfahren mittels Deckblatt Nr. 4 geändert.

7.2 Lage und Beschreibung des Baugebietes

7.2.1 Lage in der Ortschaft

Das Plangebiet grenzt im Norden an das bestehende Baugebiet Hochfeld I. Die Fläche wird bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

7.2.2 Verkehrsanbindung

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Verlängerung der bisherigen Stichstraße und einem Ausbau des nördlichen Feldweges mit Anbindung an die Kreuzbergstraße.

7.2.3 Topographie

Als Planungsgrundlage wurde für das künftige Baugebiet und die angrenzenden ökologischen Ausgleichsflächen ein digitales Aufmaß erstellt. Das Gelände fällt innerhalb des Baugebietes von Nordosten nach Südwesten von ca. 445 m ü.NN auf 425 m ü.NN ab.

7.3 Planungsvorgaben

7.3.1 Grundstücke im Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 391 und eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 392.

7.3.2 Planungsanlass / Planungsziel

Die Gemeinde Windberg verfügt am Hauptort über keine innerörtlichen Baulandreserven. Aufgrund der Ortsstruktur und der topographischen

Situation besteht auch keine Möglichkeit an den Ortsrändern einzelne, bisher unbebaute Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu arrondieren. Innerörtliche Baulücken stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Die Gemeinde Windberg versucht daher seit längerem die bauliche Entwicklung in den Nebenorten wie Meidendorf und Irensfelden zu stärken und Bauwerbern dort Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen. Dadurch wurde zwar der Baudruck in Windberg selbst etwas gemindert, trotzdem sieht sich die Gemeinde in der Verpflichtung, auch hier für den örtlichen Bedarf Bauland bereitzustellen, um eine Abwanderung insbesondere junger Familien zu verhindern. Im Jahr 2003 wurde daher das Baugebiet "Hochfeld I" mit insgesamt 7 Bauparzellen erschlossen. Das Baugebiet ist zwischenzeitlich bebaut und die Gemeinde verfügt bereits seit längerem wieder über eine Vormerkliste örtlicher Bauinteressenten für neue Bauparzellen.

Zur Sicherung des sparsamen Umganges mit den Baulandreserven und in Anbetracht der knappen Finanzmittel hat sich die Gemeinde 2003 entschlossen, neue Baugebiete nur abschnittsweise zu realisieren und eine dem jeweiligen mittelfristigen Bedarf angepasste Anzahl von Bauparzellen auszuweisen. Als Basis für eine derart gestaltete bauliche Entwicklung wurde ein Konzept für das Siedlungsgebiet "Hochfeld" erarbeitet. Dieses informelle Planungskonzept musste folgende städtebauliche Grundforderungen erfüllen.

- keine Beeinträchtigung der Fernwirkung des historischen Ortskernes
- keine Beeinträchtigung der Blickbeziehung Windberg \Rightarrow Hl. Kreuz
- abschnittsweise Realisierbarkeit
- sparsame Erschließung
- Verfügbarkeit der Grundstücke

Das Gesamtkonzept sah eine langfristige bauliche Entwicklung in 4 Bauabschnitten vor. Eine Vertiefung der Planung im Hinblick auf ein genaues Geländeaufmass, die Erschließungsprojektierung etc. erfolgte nur für den umzusetzenden 1. Bauabschnitt.

Nach der Planungsausarbeitung des 2. Bauabschnittes erscheint es notwendig das Entwicklungskonzept zu aktualisieren.

Das für die Erweiterungsfläche erstellte Geländenivellement zeigt, dass eine senkrecht zum Hang verlaufende Stichstraße mit Umkehrschleife nicht weiter verfolgt werden sollte. Aufgrund der Geländeneigung würde die Straße ein zu starkes Gefälle aufweisen, bzw. zu massive Eingriffe in das Gelände erfordern. Über das notwendige Maß hinausgehende Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes wäre zu befürchten.

Auf die im 2. BA ursprünglich vorgesehene Angerbebauung wird daher verzichtet. Der 2. Bauabschnitt wird auf die Verlängerung der Erschließungsstraße und somit 8 Bauparzellen reduziert.

7.4 Bebauungs- und Grünordnungsstruktur BA II

Der bisherigen Nachfrage entsprechend ist ausschließlich mit einem Bedarf an eigengenutzten Einfamilienwohnhäusern zu rechnen. Analog dem Bauabschnitt I wird daher als zulässige Bauweise das freistehende Einzelhaus festgesetzt.

Die detaillierten Festsetzungen des Bebauungsplanes "WA Hochfeld I" bezüglich der Bau- und Geländegestaltung sowie die grünordnerischen Festsetzungen werden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Aufgrund der negativen Beispiele im ersten Bauabschnitt erscheinen zusätzliche Festsetzungen wie z. B. der Ausschluss von Sichtmauerwerk bei den Außenfassaden erforderlich.

Der dominierende eigene Gestaltungswille und das Ausblenden der schwierigen

topographischen Situation führten im BA I teilweise zu negativen Entwicklungen, welche nachdem die Gebäude im sog. Freistellungsverfahren errichtet wurden, nachträglich nur noch bedingt bis gar nicht behoben werden können. Die Gemeinde Windberg wird aufgrund dieser Erfahrung für das Erweiterungsgebiet bei den Bauanträgen das Freistellungsverfahren ausschließen (Gemeinderatsbeschluss vom 21.03.2007). In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Außerdem werden potentielle Bauherrn von der Gemeinde vor Erwerb des Grundstückes darüber informiert.

7.5 Ver- und Entsorgung des Baugebietes

Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Verlängerung der Hochfeldstraße und den Ausbau des bestehenden Feldweges bis zur Anbindung an die Kreuzbergstraße.

Ein Erschließungskonzept wurde vom Ing.Büro Sehlhoff, Straubing, bereits erarbeitet. Die vorgesehenen Ausbaubreiten orientieren sich an der bereits vorhandenen Wohnstraße des BA I. Bei der Projektierung der Straße wird darauf geachtet, dass der Straßenkörper talseits nicht über dem Urgelände liegt um die Bebauung der westlichen Baureihe nicht zusätzlich zu erschweren. Die Anbindung des Baugebietes an den öffentlichen Personen – Nahverkehr erfolgt über die bestehende Bushaltestelle an der Hunderdorfer Straße.

Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz des e-on Verbundes.

Wasserversorgung / Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Schmutzwasserableitung in der geplanten Erschließungsstraße erfolgt mittels Schmutzwasserkanalisation mit Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal im bereits erschlossenen Baugebiet Hochfeld I. Das Schmutzwasser wird in die Kläranlage Hunderdorf abgeleitet und dort weiterbehandelt. Die Hausanschlüsse selbst sollen mit Revisionsschächten erstellt werden.

Das Oberflächenwasser aus den Privatgrundstücken soll in Regenwasserzisternen gesammelt und zum Großteil als Brauchwasser genutzt werden. Das anfallende Überstauwasser wird über die geplante Hausanschlussleitung in den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße abgeleitet.

Die Oberflächenwässer aus der geplanten Erschließungsstraße sollen Straßenabläufe in den geplanten, öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet und zum geplanten Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 334 abgeleitet werden. Das offene, in Erdbauweise geplante Regenrückhaltebecken wird für einen Niederschlag von 5-jähriger Wiederkehr ausgelegt. Der Drosselabfluss wird auf maximal 9 l/s begrenzt und in den namenlosen Wiesengraben zum Bogenbach eingeleitet. Bei weiteren Erschließungsabschnitten des Baugebietes Hochfeld II darf der Drosselabfluss nicht erhöht werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen.

7.6 Umweltbericht

7.6.1 Zusammenfassung Umweltbericht

Das bestehende Baugebiet "Hochfeld" wird um 8 Bauparzellen erweitert. Diese Entwicklung entspricht - in reduzierter Form - dem mit dem ersten Bauabschnitt erstellten Entwicklungskonzept. Grundsätzliche Einwände gegen das Planungsgebiet bestehen somit nicht. Die Festsetzungen des Planentwurfes werden entsprechend ihrem Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung unterzogen.

Die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt (Verminderung der Neubildungsrate) sind wenig erheblich.

Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind nicht zu erwarten. Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung verändert. Wohngebäude im Anschluss an einen bestehenden Siedlungsrand sind zwar nicht wesensfremd, trotzdem ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes nicht auszuschließen.

Für das Schutzgut Boden sind bei der Planumsetzung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Als Auswirkungen auf den Menschen sind allenfalls Schallimmissionen beim Bau der Erschließungsanlagen und der neuen Wohngebäude zu nennen. Aufgrund der Lage der Erweiterungsfläche und der zeitlich begrenzten Störung sind die Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen.

7.6.2 Beschreibung der Planung

Beschreibung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen:
Lage Planungsgebiet: Nord-nordwestlicher Ortsrand von Windberg
Naturraum: bayerischer Wald
Vegetationsgebiet: Hainsimsen-Buchenwald (Ostbayern Rasse)
Meereshöhe: zwischen 415 m (unterer Feldweg) und 446 m üNN
(obere Bauabschnittsgrenze)
Geländeexposition: westexponierter Hang, ca. 20 %

Das Planungsgebiet liegt in einem weithin sichtbaren Hangbereich auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Von Süden wird das Planungsgebiet von dem Baugebiet "Hochfeld I" erschlossen.

An das Planungsgebiet grenzt im Westen entlang einer Geländeböschung (ca. 421 m üNN) ein kartiertes Biotop (Objekt Nr. X7042-325.04) an. Die ca. 10 m breite Baum-Strauch-Heckenstruktur besteht aus Stiel-Eiche, Wild-Kirsche, Linde, Birke, im Unterholz Schwarzer Holunder, Haselnuss und Brombeere mit Krautsaum und Wild-Staudenflur (u. a. Buschwindröschen, Zypressenwolfsmilch). In Richtung Norden liegt eine weitere Biotopfläche (Objekt Nr. X7042-326.01). Auf dieser Fläche befinden sich ruderalisierte Mädesüßhochstaudenflurstreifen vor dem Geländeeinschnitt mit Bachlauf. Die Vegetation besteht hier überwiegend aus Erlen, Birken und Zitterpappel. Hangaufwärts Richtung Norden liegt weithin sichtbar der Kreuzberg mit seiner Wallfahrtskirche.

Aussagen laut Landschaftsplan/Flächennutzungsplan:

Bestand:

- Landschaftsplan: Keine detaillierten Aussagen zum Geltungsbereich.
 - Flächennutzungsplan: Das Planungsgebiet ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.
- Ziele/Landschaftsplan:
- Erstellung von Grünordnungsplänen.

Landschaftsschutzgebiet "Bayer. Wald"

Das Baugebiet "Hochfeld II" liegt wie auch das bereits realisierte Baugebiet "Hochfeld I" innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayer. Wald.

Die Gemeinde hat die Herausnahme der betroffenen Flächen aus dem LSG bereits beim Landratsamt Straubing-Bogen beantragt.

Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Wie eingangs dargestellt, dient die Baugebietsausweisung dazu, im Ortsbereich neue Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen, zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfes (sh. 7.3 Planungsvorgaben)

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten erfolgte bereits im Stadium des ersten Bauabschnittes des Baugebietes "Hochfeld".

Festsetzungen des Planes

siehe Planzeichnung

7.6.3 Reichweite und Methoden der Prüfung

Inhaltliche und räumliche Abgrenzung

Es wird vorgeschlagen die Untersuchung der Auswirkungen auf Boden, Pflanzen und Tierwelt auf die geplante Fläche zu begrenzen. Es ist von keinen wesentlichen Wechselwirkungen nach außen auszugehen. Beim Boden ist eine sach- und normgerechte Behandlung zu unterstellen. Eine Untersuchung der Wirkungsweite des Ziel- und Quellverkehrs erscheint angesichts der zu erwartenden und bestehenden Verkehrsmengen nicht erforderlich. Wesentliche Erholungsfunktionen dürften durch die Planung nicht betroffen sein. Wesentliche Auswirkungen auf Luft, Lokalklima, Kultur- oder Sachgüter sind nicht zu erwarten und werden daher nicht weiter untersucht.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltzustand wurde verbal-argumentativ gemäß den Kriterien des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung analysiert und bewertet. Die sonstigen Schutzgüter der Umweltprüfung sowie die Wechselwirkungen wurden anhand geeigneter Kriterien dargelegt. Die Auswirkungen und ihre Erheblichkeit wurden anhand der Wirkfaktoren und Wirkungszusammenhänge analysiert, verbal-argumentativ dargelegt und bewertet.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Informationen

Keine wesentlichen.

7.6.4 Wirkfaktoren der Planung

Anlagebedingte Wirkfaktoren

- 1) Befestigung, Überbauung
- 2) Gebäudedimension, Gebäudehöhe, Werbeanlagen
- 3) Geländeabtrag
- 4) Dach- und Oberflächenentwässerung

Baubedingte Wirkfaktoren

- 5) Bodenbewegung zur Herstellung des Geländes
- 6) Errichtung von Gebäude und Freianlagen

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- 7) Ziel- und Quellverkehr

7.6.5 Ziele des Umweltschutzes

Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (B.VI.1 LEP³). Diesem Ziel wird Rechnung getragen.

Derzeitiger Umweltzustand

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung beschrieben. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB werden die Zustände der zugehörigen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden¹ in fünf Stufen² bewertet. Daraus ergibt sich als Gesamtbewertung eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Stufe 2 von 5).

Schutzgut Mensch

Die Wohngebäude der bestehenden Ortsrandbebauung sind derzeit keinen Auswirkungen aus dem Plangebiet ausgesetzt (landw. genutzte Fläche). Die temporäre Lärmbelastung während der Bauzeit ist als nicht erheblich einzustufen.

Schutzgut Tiere

Genauere Nachweise über das Vorkommen empfindlicher Tierarten liegen nicht vor. Aufgrund der bisher intensiven landw. Nutzung ist mit keinen wesentlichen Biotopfunktionen zu rechnen.

Schutzgut Pflanzen / Vegetation

Die zu bebauende Fläche wird als Dauergrünland genutzt. Die Fläche liegt am Rande außerhalb eines Biotopverbundes und ist selbst nicht betroffen.

Bewertung:

Schutzgut	Zutreffende Kriterien	Wert
Biotope/Arten	Intensiv genutztes Grünland	2

¹ Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Auf.. 2003.

² 1,2 geringe Bedeutung, 3,4 mittlere Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt / Landschaftsbild

³ Landesentwicklungsprogramm Bayern

Schutzgut Boden

Der steinige Löss-Lehmboden erbringt als Grünlandstandort untere bis mittlere Erzeugungsbedingungen.

Bewertung:

Schutzgut	Zutreffende Kriterien	Wert
Boden	anthropogen geprägter Boden unter Dauerbewuchs (z.B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von Biotopen	3

Schutzgut Wasser

Grundwasser steht nicht an. Allerdings ist das Auftreten von Hang- oder Schichtwasser nicht auszuschließen.

Bewertung:

Schutzgut	Zutreffende Kriterien	Wert
Wasser	Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser	2

Schutzgut Klima / Luft

Bewertung:

Schutzgut	Zutreffende Kriterien	Wert
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	2

Schutzgut Landschaft

Der Bereich der beplanten Flächen wird aufgrund der exponierten Lage als künftiger Siedlungsbereich deutlich wahrgenommen. Das Bild der Landschaft ist geprägt von der derzeitigen Ortstrandbebauung, des Klosterdorfes Windberg bzw. und den angrenzenden landwirtschaftl. Flächen.

Bewertung:

Schutzgut	Zutreffende Kriterien	Wert
Landschaftsbild	Bereiche mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen (z.B. weiterhin sichtbare Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen) historische Kulturlandschaften.	5

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter oder Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

7.6.6 Umweltauswirkungen der Planung

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht welche Wirkfaktoren auf welche Schutzgüter einwirken können und daher untersucht werden. Wechselwirkungen im Sinne einer Weiterwirkung auf andere Schutzgüter sind primär beim Schutzgut am Ende der Wirkungskette verzeichnet, die Zwischenwirkung ist durch X vermerkt.

Wirkfaktoren	Schutzgüter							
	Tiere, Pflanzen	Boden	Wasser	Luft / Klima	Landschaft	Menschen	Kulturgüter	Sachgüter
Überbauung, Befestigung	O	O	O					
Gebäudedimension, Höhe					O			
Geländeaufschüttung		X			O			
Entwässerung	O		X					
Bodenbewegung		O						
Errichtung Gebäude, Freianlagen						O		
Verkehr						O		

Auswirkungen auf Menschen:

Durch die Baumaßnahme kann es in dem best. Wohngebiet zu temporären Schallimmissionen kommen. Die Lärmbelastigung ist aufgrund ihres Ausmaßes und ihrer zeitlichen Begrenzung als nicht erheblich einzustufen. Wertvoller Erholungsraum für Menschen geht durch die Baugebietsausweisung nicht verloren.

Auswirkungen auf Tiere:

Wesentliche Auswirkungen auf die freilebende Tierwelt, soweit bekannt, sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Pflanzen/Vegetation:

Schützenswerte Vegetation ist nicht betroffen. Keine wesentlichen Auswirkungen auf den anthropogen überprägten Boden.

Auswirkungen auf den Boden:

Durch die Bebauung kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlicher Grünlandfläche, die insgesamt als nicht erheblich einzustufen ist.

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt:

Die Auswirkungen auf die Regenwasser-Rückhaltung, die Abflussverzögerung und die Grundwasser-Neubildung sind insgesamt als unerheblich einzustufen.

Auswirkungen auf Klima und Luft:

Keine, da nicht betroffen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild:

Bei Realisierung des Baugebietes wird es aufgrund der exponierten Lage zu einer Veränderung der Bebauungssilhouette des Ortes und einer Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft kommen. Aufschüttungen und Abgrabungen werden das Landschaftsbild zusätzlich verändern. Die architektonische Gestaltung neuer Bauvorhaben und somit auch die Qualität des neuen Ortsrandes ist derzeit nur schwer abzuschätzen. Aufgrund der Erfahrungen in dem ausgeführten BA I ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht auszuschließen.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter:

Keine, da nicht betroffen.

7.6.7 Prognose bei Nichtverwirklichung der Planung

Die Grünlandfläche wird weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Der Fehlbedarf an Wohnbauflächen bleibt erhalten.

7.6.8 Eingriffsbewertung

Die Beeinträchtigungen sind überwiegend als unerheblich einzustufen. Hiervon ausgenommen ist das Landschaftsbild. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind unter Umständen nicht auszuschließen.

7.6.9 Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

1. Orts- und Landschaftsbild
Detaillierte textl. Festsetzungen zur Baugestaltung, Geländeausformung
u. Grünordnung.
Verzicht auf das Freistellungsverfahren bei Bauanträgen (Gemeinderatsbeschluss).
2. Wasserhaushalt
Versickerungsfähiger Belag auf Kfz.-Stellplätzen
Verminderung hydraulischer Gewässerbelastung.

Vorreinigung gesammelten Oberflächenwassers
(z.B. Absetzeinrichtung, ggf. Oberbodenpassage);
Vermeidung von stofflichen Gewässerbelastungen.

Rückhalt gesammelter Oberflächenwasser im Baugebiet;
dadurch Vermeidung von Abflussbeschleunigung, hydraulischer
Gewässerbelastung.

Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

1. Festsetzung öffentlicher und privater Flächen zur Randeingrünung des Baugebietes

7.6.10 Bilanz Eingriff / Ausgleich

Angesichts der Eingriffszuordnung in die Kategorie der mittleren Bedeutung sowie der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung ist ein Kompensationsmaß von 0,8 der Eingriffsfläche als angemessen zu betrachten.

Wohngebiet	9.300 m ²
Kompensationsfaktor	0,8
Ausgleichsbedarf	7.440 m ²

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird aus dem gemeindlichen Ökokonto "Hochfeld" zur Verfügung gestellt.

Fläche d. Ökokontos		7.800 m ²
Anerkennungsfaktor	2,0	
Ausgleichsbedarf "Hochfeld I"	6.237 m ² : 2 =	- 3.119 m ²
Ausgleichsbedarf "Hochfeld II"	7.440 m ² : 2 =	- <u>3.720 m²</u>
Restfläche		961 m ²



Fläche Geltungsbereich WA:	9300 m ²
Flächenanteil aus Flur Nr. 392:	2197 m ²
Nettowohnbauland:	5754 m ²
Straßenverkehrsfläche inkl. Begleitgrün:	1080 m ²
Öffentliche Grünfläche inkl. Fußweg:	2466 m ²

GEMEINDE: WINDBERG WA HOCHFELD / BA II	
ÜBERSICHTSPLAN / FLÄCHEN- ZUSAMMENSTELLUNG	
06.03.2007 26.04.2007 11.07.2007	GEZ.: stac GEÄ.: da
MASSTAB 1:1000	
 HIW HORNBERGER ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH	
LANDSHUTER STRASSE 23 94315 STRAUBING TEL: 09421/82121 FAX: 09421/82277	