

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"HERBSTFESTWIESE"

U M W E L T B E R I C H T

GEMEINDE:	MARKT SCHWARZACH
LANDKREIS:	STRAUBING-BOGEN
REGIERUNGSBEZIRK:	NIEDERBAYERN

PLANUNG:	 <p>P L A N</p> <p>b ü r o s t a t t - p l a n architektur + kreativarbeit</p> <p>gerhard stierstorfer architekt andrea woller architektin</p> <p>Ägidienplatz 7 93047 Regensburg Fon 0941/630823-0 Fax 0941/630823-9</p> <p>Hadersbacher Str. 18c 94333 Geiselhöring Fon 09423/903815 Fax 09432/903814</p>
----------	---

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der Markt Schwarzach beabsichtigt die städtebauliche Lücke zwischen Schwarzachbach und Schule in der Ortsmitte zu schließen. Weiterhin soll durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes die Grundversorgung der Bevölkerung verbessert werden. Aus diesem Grund wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt.

Dabei soll die städtebauliche Entwicklung geordnet fortgeführt werden und der Ortsrand und Übergang zur Landschaft verbessert werden. Überplant werden dabei ca. 0,6 ha Fläche, die als extensiv genutztes Grünland eingestuft wird.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Der überplante Bereich ist im derzeitigen Flächennutzungsplan hauptsächlich als Grünfläche und ein kleiner Teil im Bereich der Deggendorfer Straße als Mischgebiet ausgewiesen. Die überplante Fläche soll nun in ein Sondergebiet Verbrauchermarkt geändert werden. Durch diese städtebauliche Ergänzung erfolgt eine Nachverdichtung im Ortszentrum und die vorhandene Lücke in der Bebauung wird geschlossen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Das Planungsgebiet wird als extensiv genutztes Grünland eingestuft. Der Landschaftsbestandteil wird auf der nordöstlichen und südöstlichen Seite durch bauliche Gegebenheiten begrenzt. Im südwestlichen Grenzbereich befindet sich der Schwarzachbach mit Uferbepflanzung. Im Nordwesten grenzt eine extensiv genutzte Grünfläche an.

Der Boden des überplanten Bereiches besteht aus tonigem Schluff und Kies mit 40-50 cm Humusüberdeckung.

Grundwasserstände sind erfahrungsgemäß in Tiefen unterhalb der Kellersohlen evtl. Gebäude zu erwarten und kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind nicht vorhanden.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Boden des überplanten Bereiches besteht aus tonigem Schluff und Kies mit 40-50 cm Humusüberdeckung. Die Versickerung vor Ort wird jedoch durch in tieferen Schichten eingelagerte bindige Schichten erschwert, bzw. verhindert.

Auswirkungen: Durch die Maßnahme werden größere Flächen verändert und Teilflächen dauerhaft versiegelt. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers als Vermeidungsmaßnahme ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis: Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit sind zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Untersuchungen über den Grundwasserflurabstand liegen nicht vor. Aufgrund der Baugrunderkundungen ist jedoch auszuschließen, dass durch die Aushubtätigkeit Grundwasser führende Schichten berührt werden.

Auswirkungen: Durch die Maßnahmen erfolgte kein Eingriff in das Grundwasser. Die Versiegelung der Flächen kann durch Vermeidungsmaßnahmen wie Anlage der Stellplatzbefestigungen als versickerungsfähige Flächen, wie z. B. Fugenpflaster reduziert werden.

Ergebnis: Auswirkungen geringer Erheblichkeit sind zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung: Der zur Bebauung vorgesehene Bereich beinhaltet nur Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Auswirkungen: Die geplante Maßnahme hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

Ergebnis: Auswirkungen geringer Erheblichkeit sind zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Das Planungsgebiet wird als extensiv genutztes Grünland eingestuft. Der an der südwestlichen Seite angrenzende Schwarzachbach mit Uferbepflanzung ist als Biotop kartiert, bleibt jedoch von der geplanten Baumaßnahme unbeeinträchtigt.

Auswirkungen: Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine Beeinträchtigung von Pflanzen, da die Ufer begleitende Bepflanzung des Schwarzachbaches erhalten bleibt. Auf Tiere hat die Maßnahme evtl. während der Bauphase Auswirkungen, ansonsten bleiben die bestehenden Lebensräume im Uferbereich unbeeinträchtigt.

Ergebnis: Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit sind zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung: Aus schallschutztechnischer Sicht ergeben sich keine beeinträchtigenden Veränderungen für den Menschen. Es bestehen keine Bedenken, da die gewerbliche Nutzung mit entsprechenden Maximalpegeln beschränkt wird.

Auswirkungen: Durch die geplante Maßnahme erfolgen keine Beeinträchtigungen der Menschen, die durch entsprechende Festsetzungen in der Bauleitplanung vermindert werden.

Ergebnis: Auswirkungen geringer Erheblichkeit sind zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Die geplante Maßnahme hat durch die innerörtliche Nachverdichtung einer bestehenden Baulücke keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Der neu entstehende Ortsrand im Nordwesten wird durch geschlossene Gehölzpflanzungen definiert. Durch den vorgesehenen Pflanzstreifen entlang des neuen Ortsrandes und entlang der nordöstlichen und südöstlichen Grenze werden die Einbindung in die bestehende Bebauung und der Übergang in die Landschaft deutlich verbessert.

Auswirkungen: Die Auswirkungen auf die Landschaft durch neu entstehende Bebauung werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen verringert. Der neue Ortsrand wird nachhaltig eingegrünt und es wird ausschließlich die Verwendung von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zur Begrünung der privaten Grünflächen zugelassen.

Ergebnis: Auswirkungen geringer Erheblichkeit sind zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die nachteilige Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wird durch die unvermeidliche Entstehung von zusätzlichen versiegelten Flächen verursacht. Bezogen auf diesen Aspekt wird sich der Umweltzustand verschlechtern. Kompensiert wird dies jedoch durch entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Verbessert wird dadurch die Einbindung in die Landschaft.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Umweltzustand unverändert bleiben, da damit gerechnet werden kann, dass die geplante Fläche auch mittelfristig als extensives Grünland bestehen bleibt.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

Als Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes in Natur und Umwelt soll das anfallende Oberflächenwasser in Regenwassernutzungsanlagen wieder verwendet werden. Weiterhin sollen Stellplatzbefestigungen weitgehend nur als versickerungsfähige Flächen erstellt werden. Der integrierte Grünordnungsplan soll verpflichtend regeln, dass die Bepflanzung der privaten Grünflächen nur mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern erfolgt. Weiterhin soll ein verträglicher Übergang in die Landschaft durch Eingrünung des Ortstrandes erfolgen.

4.2 Ausgleich

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird aus dem Ökokonto der Verwaltungsgemeinschaft Schwarzach außerhalb des Planungsgebietes zur Verfügung gestellt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebietes wurden sorgfältig geprüft, stellen jedoch keine Verbesserung für die Umweltbelange dar. Ebenso wurden Möglichkeiten außerhalb des Planungsgebietes untersucht, die allerdings keine Alternative zum vorliegenden Grundstück darstellen. Das Landratsamt Straubing-Bogen begrüßt die Errichtung eines Verbrauchermarktes in zentraler Lage im Ortskern von Schwarzach.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Das Planungsvorhaben lässt sich relativ einfach einordnen, da der Ausgangszustand eine einheitliche Fläche ohne variierende Nutzungen darstellt. Lediglich der an der südwestlichen Grenze verlaufende Schwarzachbach mit der bestehenden Uferbepflanzung ist als Biotop kartiert. Eine objektive Bewertung der Umweltbelange ist deshalb ohne große Kenntnislücken und Schwierigkeiten möglich. Informationsgrundlage ist die Bestandsaufnahme vor Ort, Überprüfung von Biotopkartierungen und Prüfung des Flächennutzungsplanes. Geprüft wurden alle wesentlichen Auswirkungen auf Umwelt, gegliedert nach den einzelnen Schutzgütern.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben durch die zuständigen Behörden. Vor allem die Anlage und der Unterhalt der Ortstrandeingrünung sind durch die Behörden alle 2 Jahre im Rahmen einer Sichtprüfung zu überwachen. Weiterhin ist die Einhaltung der Festsetzungen des Grünordnungsplanes 2 Jahre nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahmen durch die Behörden zu prüfen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es liegt eine Fläche mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaftsbild in der Ausgangssituation vor, die als extensiv genutztes Grünland eingestuft wird. Berücksichtigt man die entsprechenden Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und die Verbesserung des Übergangs in die Landschaft und berücksichtigt man außerdem den städtebaulichen Nachverdichtungscharakter der Maßnahme, ist in der Gesamtbeurteilung keine grundlegend negative Auswirkung auf Natur und Landschaft festzustellen. Die Maßnahme steht den umweltrelevanten Zielen nicht entgegen. Aufgrund der Bestandssituation und aufgrund der geplanten Maßnahmen sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Maßnahme erkennbar. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärmemissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

aufgestellt:
Geiselhöring, 03.09.2008

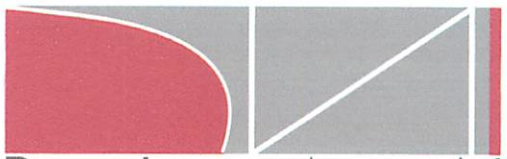
büro statt-plan, architektur + kreativarbeit
Gerhard Stierstorfer, Andrea Woller, Architekten



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "HERBSTFESTWIESE"

B E G R Ü N D U N G

GEMEINDE:	MARKT SCHWARZACH
LANDKREIS:	STRAUBING-BOGEN
REGIERUNGSBEZIRK:	NIEDERBAYERN

PLANUNG:	 P L A N b ü r o s t a t t - p l a n architektur + kreativarbeit gerhard stierstorfer architekt andrea woller architektin Ägidienplatz 7 93047 Regensburg Fon 0941/630823-0 Fax 0941/630823-9 Hadersbacher Str. 18c 94333 Geiselhöring Fon 09423/903815 Fax 09432/903814
----------	---

1. ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Der Markt Schwarzach beabsichtigt die städtebauliche Lücke zwischen Schwarzachbach und Schule in der Ortsmitte zu schließen. Weiterhin soll durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes die Grundversorgung der Bevölkerung verbessert werden. Aus diesem Grund wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Für den überplanten Bereich liegt ein Flächennutzungsplan vor. Der Flächennutzungsplan für das betreffende Gebiet soll im Parallelverfahren geändert werden. Das Gebiet ist momentan hauptsächlich als Grünfläche und ein kleiner Teil im Bereich der Deggendorfer Straße als Mischgebiet ausgewiesen. Die betreffende Fläche soll im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Verbrauchermarkt ausgewiesen werden.

3. PLANUNGSGEBIET

Das betroffene Gebiet liegt im Bereich der Ortsmitte zwischen Schwarzachbach und Schule und hat eine Gesamtfläche von ca. 0,6 ha. Begrenzt wird es südöstlich von der Deggendorfer Straße, von der auch die verkehrstechnische Erschließung für den Fahrverkehr erfolgt. Südwestlich erfolgt die Begrenzung durch den Schwarzachbach und nordöstlich durch bestehende Wohnbebauung und die Schulstraße. Das Planungsgebiet liegt in Teilbereichen im Überschwemmungsbereich des Schwarzachbaches, wobei jedoch hiervon lediglich die Park- und Verkehrsflächen betroffen sind.

4. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Im Südwesten, entlang des Schwarzachbaches wird die vorhandene Uferbepflanzung erhalten. Ausreichende Abstände der befestigten Flächen von der Böschungskante stellen dies sicher. Im Nordwesten wird entlang der Anlieferungsfläche für LKW ein Pflanzstreifen mit einer Breite von 3,0 m angelegt. Weiterhin wird auch im Nordosten ein Pflanzstreifen mit einer Breite von 3,0 m entsprechend bepflanzt. Im Südosten wird ebenfalls eine Eingrünung durch Pflanzstreifen entlang der Parkplätze hergestellt.

Durch die Pflanzungen erfolgte eine ausreichende Randeingrünung und das Vorhaben fügt sich gut in die Umgebung ein. Es wird ein harmonischer Übergang in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet. Die Bepflanzung erfolgt entsprechend mit standortheimischen Gehölzen.

5. HOCHWASSERSCHUTZ

Das Planungsgebiet liegt in Teilbereichen im Überschwemmungsbereich des Schwarzachbaches, wobei jedoch hiervon lediglich die Park- und Verkehrsflächen betroffen sind. Im Hochwasserschutzkonzept des Zentrums Wasser und Umwelt, Prof. Rudolf Metzka, Edlmairstrasse 6+8, 94469 Deggendorf vom Juni 2007 wurde die Fläche, die von HQ100 + 15 % betroffen ist, entsprechend kartiert. In der Überlagerung der geplanten Bebauung mit den Hochwasserlinien (Anlage 1) zeigt sich, dass im Bereich des Überschwemmungsgebietes keine bauliche Maßnahme geplant ist. Die Verkehrsflächen richten sich nach der momentan vorhandenen Höhenlage, so dass auch hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Südwestlich des Sondergebietes befindet sich der Schwarzachbach. Eine Wohnbebauung ist erst mit deutlichem Abstand vom Bach an der gegenüberliegenden Uferseite vorhanden. Nachdem hier deutliche Abstände von den Immissionsquellen eingehalten werden, ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen. Entlang der südöstlichen und nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes befindet sich Wohnbebauung. Die Anlieferung des Verbrauchermarktes befindet sich jedoch an der zur Wohnbebauung abgewandten nördlichen Seite des Planungsgebietes, so dass der Baukörper als Abschottung zur Anlieferung dient und Immissionen gemindert werden.

7. ERSCHLIESSUNG

Verkehrerschließung

Das Gebiet wird durch eine Zufahrt von der Deggendorfer Straße erschlossen. Weiterhin erfolgt eine fußläufige Anbindung zur Schulstraße.

Abwasser

Schmutzwasser wird über ein Trennsystem entsorgt, das an die bestehende Kläranlage angeschlossen ist.

Regenwasser

Niederschlagswasser wird zum Rohrmühlbach abgeleitet.

Wasser

Das Gebiet des Marktes Schwarzach wird von der Gemeinde mit Wasser versorgt. Die zukünftige Bebauung wird in die Versorgung eingeschlossen.

Strom

Die Stromversorgung wird von der EON AG sichergestellt. Die zukünftige Bebauung wird in die Versorgung eingeschlossen.

8. ABWEICHUNG VON DEN ABSTANDSFLÄCHEN

Es wird die Abstandsfläche auf 0,5h reduziert. Dies ergibt sich durch die Nutzung in Zusammenhang mit den örtlichen Gegebenheiten und ist in Hinblick auf die Nutzung als Verbrauchermarkt begründet. Es ergeben sich dadurch keine Nachteile hinsichtlich Belichtung oder Belüftung und auch städtebaulich sind keine Nachteile zu erwarten.

9. HINWEISE

- a) Unterirdische Leitungstrassen sollen so eindeutig und verbindlich festgelegt werden, dass die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt oder erschwert werden und dass die festgelegten Grünflächen dauerhaft Bestand haben können.
- b) Für großflächige Glasfassaden soll zur Vermeidung von Vogelschlag spezielles Isolierglas wie „Ornilux“ mit für Vögel visualisierter Beschichtung zum Einsatz vorgegeben werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB).

aufgestellt:
Regensburg, 03.09.2008



büro statt-plan, architektur + kreativarbeit
Gerhard Stierstorfer, Andrea Woller, Architekten



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "HERBSTFESTWIESE"

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Ermittlung von Ausgleichsflächen in Anlehnung an den Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

GEMEINDE:	MARKT SCHWARZACH
LANDKREIS:	STRAUBING-BOGEN
REGIERUNGSBEZIRK:	NIEDERBAYERN

PLANUNG:	 P L A N b ü r o s t a t t - p l a n architektur + kreativarbeit gerhard stierstorfer architekt andrea woller architektin Ägidienplatz 7 93047 Regensburg Fon 0941/630823-0 Fax 0941/630823-9 Hadersbacher Str. 18c 94333 Geiselhöring Fon 09423/903815 Fax 09432/903814
----------	--

Bewertung des Ausgangszustandes

a) Arten- und Lebensräume

Das Planungsgebiet wird als extensiv genutztes Grünland eingestuft. Im südwestlichen Grenzbereich befindet sich ein Fließgewässer mit lockerer Uferbepflanzung.

b) Boden

Im Planungsgebiet befindet sich von Nordosten nach Südwesten und entlang der nordöstlichen Grenze ein Erschließungsweg aus wassergebundener Oberfläche. Der Boden des überplanten Bereiches besteht aus tonigem Schluff und Kies mit 40-50 cm Humusüberdeckung.

Es handelt sich um einen anthropogen überprägten Boden (Grünland).

c) Wasser

Untersuchungen über den Grundwasserflurabstand liegen nicht vor. Aufgrund der Baugrunderkundungen ist jedoch auszuschließen, dass durch die Aushubtätigkeit Grundwasser führende Schichten berührt werden.

d) Klima und Luft

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich beinhaltet nur Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

e) Landschaftsbild

Die geplante Maßnahme hat keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Der neu zu bebauende Bereich wird im Nordosten und Südosten von bestehender Bebauung begrenzt. Im Südwesten befindet sich ein Bachlauf mit Uferbepflanzung. Durch die vorgesehene Eingrünung fügt sich die Maßnahme in die bestehende Bebauung und in das Landschaftsbild ein.

Zusammenfassende Einstufung und Beurteilung

Das Plangebiet ist entsprechend der Beurteilung zu den einzelnen Schutzgütern als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen. Aufgrund der Einstufung und aufgrund des geplanten Eingriffs sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Maßnahme erkennbar.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs

1. Befestigungen der Stellplätze als versickerungsfähige Flächen, z. B. Fugenpflaster, etc.
2. Eingrünung des Planungsgebietes durch geschlossene Gehölzpflanzungen als Zäsur zwischen dem geplanten SO zur vorhandenen Bebauung im Nordosten und Südosten sowie als Abgrenzung Richtung Nordwesten als verträglicher Übergang in die Landschaft.
3. Verwendung ausschließlich von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zur Begrünung der Grünflächen.

Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Einstufung des Zustandes des Plangebietes

nach Liste 1b – Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter:

Kategorie II - Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Festlegung der Kompensationsfaktoren

nach Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Gebiet Kategorie II:

Eingriffsschwere Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, Feld A II, Faktor 0,9. Der niedrigere Faktor wird gewählt, da Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs ergriffen werden.

Berechnung Ausgleichsbedarf

Gesamtfläche Plangebiet = 5.814,00 m²
Eingriffsfläche = 5.814,00 m²

Fläche Kategorie II:

Extensiv genutztes Grünland,
Eingriffsschwere Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad),
Feld A II, Faktor 0,9

5.814,00 m² Eingriffsfläche x Faktor 0,9 = 5.232,60 m²

Ausgleichsbedarf = 5.232,60 m²

Kompensationsmaßnahme

Die erforderliche Ausgleichsfläche von 5.232,60 m² wird aus dem Ökokonto der Verwaltungsgemeinschaft Schwarzach außerhalb des Planungsgebietes zur Verfügung gestellt. Die anrechenbare Fläche wird vom bestehenden Flächenvorrat der Ökokontofläche Ö1 abgebucht. Dabei ist ein Anerkennungsfaktor von 2,0 zu berücksichtigen, = 2.616,30 m².

Anrechenbare Flächen:

- Ökokontofläche Ö1

Fl.Nr. 480/2 (Teilfläche), Gmkg. Albertsried :	12.000,00 m ²
Abzug erforderlicher Ausgleichsbedarf m. Anerkennungsfaktor 2,0	-2.616,30 m ²
Restfläche Ökokonto	= 9.383,70 m ²

aufgestellt:
Regensburg, 03.09.2008



büro statt-plan, architektur + kreativarbeit
Gerhard Stierstorfer, Andrea Woller, Architekten

FOTOS PLANGEBIET



Blickrichtung Norden



Blickrichtung Nordwesten



Blickrichtung Südosten



Blickrichtung Süden