Einbeziehungssatzung

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

„*WINN SÜDOST*“

Flur Nr. 822 (TF), 823 (TF), 823/1, 1069 (TF), 1071 (TF) und 1071/1 (TF) der Gemarkung Daßwang, Gemeinde Seubersdorf i. d. OPf.

AUSGEFERTIGT:

Gemeinde Seubersdorf

Erster Bürgermeister Andreas Steiner

Schulstraße 4

92358 Seubersdorf i. d. OPf.

Seubersdorf, den ....

Unterschrift/Siegel

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)
STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Fassung: 16.07.2026

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

§1.

Die Grenzen des einbezogenen Gebiets mit Einbeziehung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB umfassen die Flurstücke Nr. 822, 823, 823/1, 1069, 1071 und 1071/1 der Gemarkung Daßwang, welches im beigefügten Lageplan (Planzeichnung) festgesetzt ist. Der Lageplan (Planzeichnung) mit Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§2.

Im Geltungsbereich wir eine maximal zulässige Grundflächenzahl gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 1-4 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt. Maßgeblich für die Baugrenze der Hauptgebäude ist die äußere, durchgezogene, blaue Linie in der Planzeichnung.

§3.

Bei Hauptgebäuden sind nur ziegelrote bis rotbraunen und graue bis anthrazitfarbene Satteldächer zulässig.

§4.

Innerhalb der gemäß § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§5.

Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB, beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§6.

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB sind sämtliche Gehölze und sonstiger natürlicher Bewuchs zu erhalten.

§7.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gilt:

Auf Ausgleichsfläche 1 („AGF 1“) sind Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland zu entwickeln. Auf dem Extensivgrünland ist eine zweischürige Mahd durchzuführen, wobei die erste Mahd im Jahr nicht vor Juni stattfinden darf.
Es gilt folgende Mindestpflanzqualität der Obsthochstämme: Stammumfang 16/ 18 cm, Pflanzabstand max. ca. 10-12 m. Der Abtransport des Mahdgutes ist erforderlich. Dünge- und Pflanzenschutzmittel sind unzulässig.

Auf Ausgleichsfläche 2 („AGF 2“) sind mesophile Gebüsche bzw. Hecken zu entwickeln (Laubgehölze, Pflanzabstand max. 1,5 x 1,5 m):

Pflanzliste 2- Mindestqualität Heister 1 xv. o.B. 80-100:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Pflanzliste 3 - Mindestqualität Sträucher 2 xv., 60/100 cm Höhe:

Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Europäische Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hundsrose

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der ersten Gebäudenutzung der einbezogenen Fläche folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen).
Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze und Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend sind der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

§8.

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

HINWEISE

Schichten- und Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser

Entlang der Erschließungsstraße des südlichen Baufeldes im Satzungsgebiet sind gemäß BayernAtlasPlus aufgrund der topographischen Situation (Geländeanstieg in Richtung Osten) potentielle mäßige bis starke Abflüsse bei Starkregenereignissen gekennzeichnet.

Auf einem Teilstreifen entlang der südlich verlaufenden Flur 1048 ist hier eine extensive Wiesennutzung zur möglichen Verminderung der Fließgeschwindigkeit bereits Bestandteil der Landschaft.

Entlang des südlichen Teils der Flur Nr. 1069 läuft ein verrohrter Graben. Durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme AGF2 zur Entwicklung eines artenreichen Gehölzbestands kann ebenfalls eine mindernde Wirkung auf den potenziellen Starkregenabfluss erzielt werden.



Entsprechende Schutzmaßnahmen gegen ggf. auftretendes wild abfließendes Wasser, Hang- bzw. Schichtenwasser sind entsprechend vorzusehen. Durch Schutzmaßnahmen darf es zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf Dritte durch Veränderungen des ggf. auftretenden wild abfließenden Wassers, Hang- bzw. Schichtenwasser kommen.

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinbrüche und der Einbau von weißen Wannen empfohlen. Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser abfließen kann.

Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden sind erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände zu legen.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des

Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Versickerung von Regenwasser

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit der zuständigen Behörde (Gemeinde Seubersdorf) zu klären.

Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.

Es wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers Zisternen zur Regenwassernutzung einzusetzen und auf unnötige Versiegelungen zu verzichten.

Die Nutzung von Regenwasser (Brauchwasser) sollte angestrebt werden. Ebenso wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers flach geneigte Dächer und Flachdächer von Nebengebäuden als begrünte Dächer auszubilden oder großzügige Mulden mit geeignetem Bewuchs usw. anzulegen (Verdunstung von Niederschlagswasser).

In Abhängigkeit von der Größe der zu entsorgenden Flächen ist entweder die NWFreiV einschlägig oder ein Wasserrechtsverfahren am Landratsamt durchzuführen. Es wird eine frühzeitige Einschaltung eines einschlägig erfahrenen Ingenieurbüros empfohlen.

Es wird empfohlen mit dem Bauantrag einen Entwässerungsplan vorzulegen.

Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist über die Wegfläche (Flur Nr. 1068, 846 Gemarkung Daßwang) bzw. das nördlichere Baufeld über die beiden angrenzenden Bestandsgrundstücke (Flur Nr. 823 und 1071/1 Gemarkung Daßwang) vorgesehen.

Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter

Im Hinblick auf die Anforderungen bei Bebauungen wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen. In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund,- Grundwasser- und Sickerwasserverhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Sollten Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, dass die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal verlegt werden sollten. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Bei Aufenthaltsräumen in einer Höhe von über 8 m über natürlichem Gelände ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.

Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen sind die Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen und zu koordinieren.

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt zentral über den Landkreis.

Die Mindestbreite bei Begegnungsstraßen nach der DGUV Information 214-033 sollte mindestens 4,75 m betragen. Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu weisen wir auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hin. Dafür ist insbesondere bei Stichstraßen oder Sackgassen eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorzusehen, die ein problemloses Wenden der Müllsammelfahrzeuge, entsprechend den

Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RA St 06), ermöglicht. Darin wird auf die Mindestbreite der Straßen, die Tragfähigkeit der Straßen, Schleppkurven, Durchfahrtshöhen, befestigte Bankette, die Bemessung von Ein- und Ausfahrten und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen.

Der Müll kann grundsätzlich nur abgeholt werden, wenn:

1. die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z.B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.

2. die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.

3. Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.

4. Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.

5. die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

Andernfalls kann der angefallene Müll bei den Grundstücken nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden und muss von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden. Weiterhin sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen. Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen. In diesem Zusammenhang weisen wir noch darauf hin, dass die Eigentumsverhältnisse der Grundstücksflächen nicht geprüft wurden und Privatgrundstücke von Müllfahrzeugen nicht befahren werden.

Drainagen

Die Funktionserhaltung von vorhandenen Drainagen im Hinblick auf benachbarte Grundstücke ist sicherzustellen.

Umwelteinflüsse / Immissionen

Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen aus den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben ein.

Die umliegenden und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Denkmalpflege / Archäologische Bodenfunde (Bodendenkmäler)

Boden- oder Baudenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Denkmäler sind gem. Art.1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Auf den Sachverhalt des Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz „Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist“ wird an dieser Stelle verwiesen.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Derzeit sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bayerisches Landesamt für Umwelt – Geogefahren

Im Geltungsbereich sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen der Weißjura-Gruppe, die von jüngeren Deckschichten mit wechselnder Mächtigkeit überlagert sind. Es besteht ein geringes Restrisiko für Setzungen oder die Entstehung von Dolinen und Erdfällen, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume. Die Eintretenswahrscheinlichkeit hierfür ist allgemein gering, sie ist grundsätzlich kein Hinderungsgrund für eine Bebauung. Sollten jedoch Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

Bayernwerk Netz GmbH

In dem überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Es sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder Betrieb unserer Anlagen gefährden oder beeinträchtigen können. Es ist zu dulden, dass Bäume und Sträucher innerhalb der Schutzzone ganz oder teilweise durch die Dienstbarkeitsberechtigte oder von ihr beauftragte Dritte entschädigungslos beseitigt werden. Es dürfen Anlagen innerhalb der Schutzzone errichtet sowie Bäume und Sträucher belassen und gepflanzt werden, wenn hierfür die schriftliche Zustimmung der Berechtigten vorliegt.
Diese wird nach den jeweils gültigen Vorschriften (insbesondere VDE) erteilt. Andernfalls ist die entschädigungslose Beseitigung zu dulden. Durch einen Servicetechniker der Bayernwerk Netz GmbH können kostenfrei ggf. vorhandene Leitungen geortet und ggf. der Schutzzonenbereich ausgesteckt werden. Dies sollte spätestens zwei Wochen vor Aufnahme der Arbeiten erfolgen. Weitergehende Sicherungs- und bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behält sich die Bayernwerk Netz GmbH ausdrücklich vor.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:
– Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
– Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.
Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über

die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Allgemeine Hinweise und Plangenauigkeit

Planunterlagen sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur mit Zustimmung des Planverfassers (auch auszugsweise) verwendet, vervielfältigt, geändert oder an Dritte weitergegeben werden. Bei evtl. Abweichungen zwischen der digitalen Planfassung und der ausgehändigten Papierfassung haben immer die durch den Planverfasser unterzeichneten Papierfassungen Gültigkeit

Bei Grundlage einer Digitalen Flurkarte (DFK) stellt diese keinen amtlichen Katasterauszug dar. Der Auszug aus der DFK kann nicht aktuelle Informationen enthalten und ist zur Maßentnahme nicht geeignet. Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Gemeinde Seubersdorf zur Verfügung gestellt durch die Bayerische Vermessungsverwaltung (Katastervermessungen gemäß Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG,)) durch Befliegung der Bayerischen Vermessungsverwaltung erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planverfassers, keine Gewähr übernommen werden.

BEGRÜNDUNG

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Planungsfläche liegt weder im Bereich eines qualifizierten noch eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Sie ist somit dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Seubersdorf als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehen. Zugleich liegt in im nördlichen Teilbereich eine Schraffur vor, welche ein Schwerpunktgebiet und Teilfläche für den Erhalt und zur Pflege von offenen Trockenlebensräumen vorsieht.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 21.443 m², davon sind ca. 5.060 m² zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung vorgesehen. Weitere 2.334 m² sind als Ausgleichsfläche vorgesehen. Der überbaubare Bereich der Einbeziehungssatzung beläuft sich auf ca. 8.476 m².

Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung

Die Einbeziehung erfolgt nicht in einem Bereich mit einem Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Die Außenbereichsfläche, die in den Ortsteil durch Satzung einbezogen werden soll, muss durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Die Einbeziehungssatzung ist nur für eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs einsetzbar:



Abb.: der zur Einbeziehung vorgesehene Bereich grenzt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. *(Ausschnitt Luftbild mit Flurkarte, aus BayernAtlasPlus)*



Abb.: orange- Bereich mit entsprechender Prägung; die Prägung durch bauliche Anlagen liegt vor; die angrenzenden Bereiche sind vorwiegend wohnbaulich und landwirtschaftlich genutzt, rot- Planbereich *(Ausschnitt Webkarte, aus BayernAtlasPlus)*

Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung: die einbezogene Außenbereichsfläche muss nicht im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sein. Die Fläche darf lediglich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen.

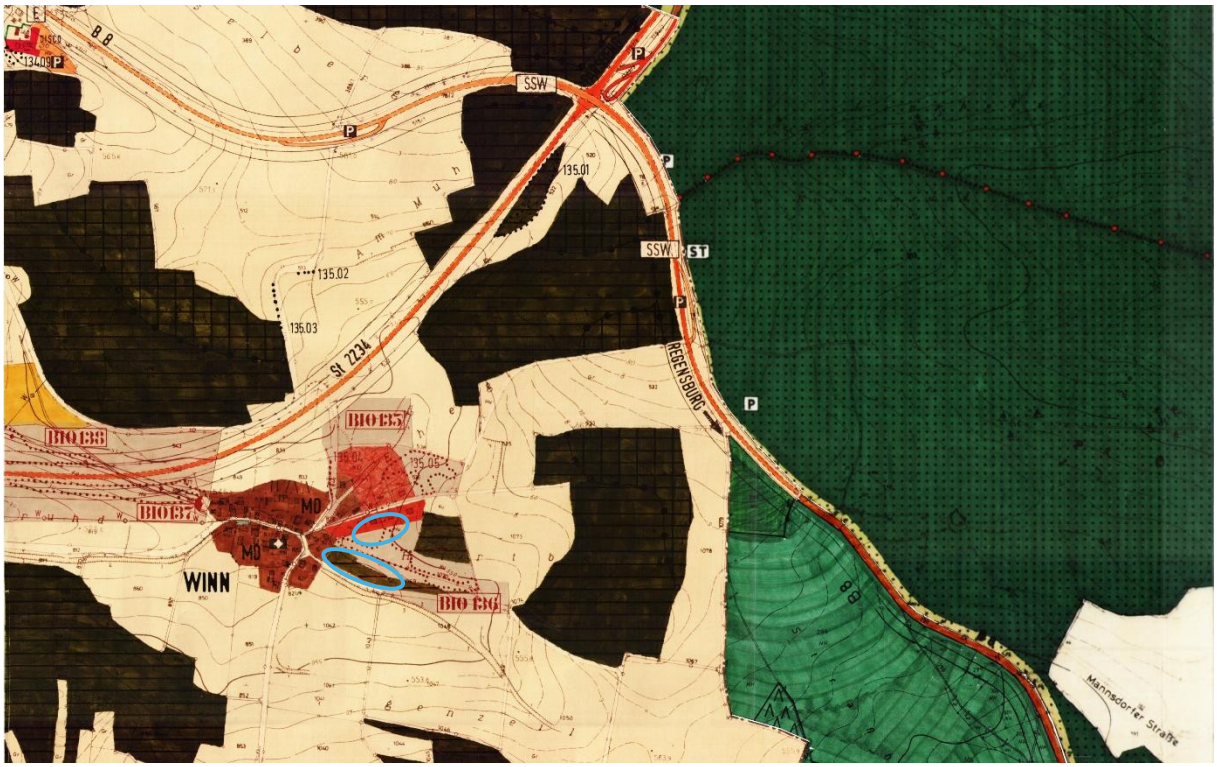


Abb.: Der seit 06.06.1995 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Seubersdorf stellt im Planungsbereich (blau) in Teilbereichen in rot bereits Allgemeine Wohngebietsflächen und in grüner Schraffur, Flächen für die Landwirtschaft und Wald mit der Zweckbestimmung Wasserschutzwald, dar. *(Ausschnitt FNP Seubersdorf)*

Der derzeit in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Seubersdorf stellt im Planungsbereich (rot) Flächen für die Landwirtschaft bzw. ein allgemeines Wohngebiet sowie einen Schwerpunktbereich zur Erhaltung und Pflege von offenen Trockenlebensräumen dar.

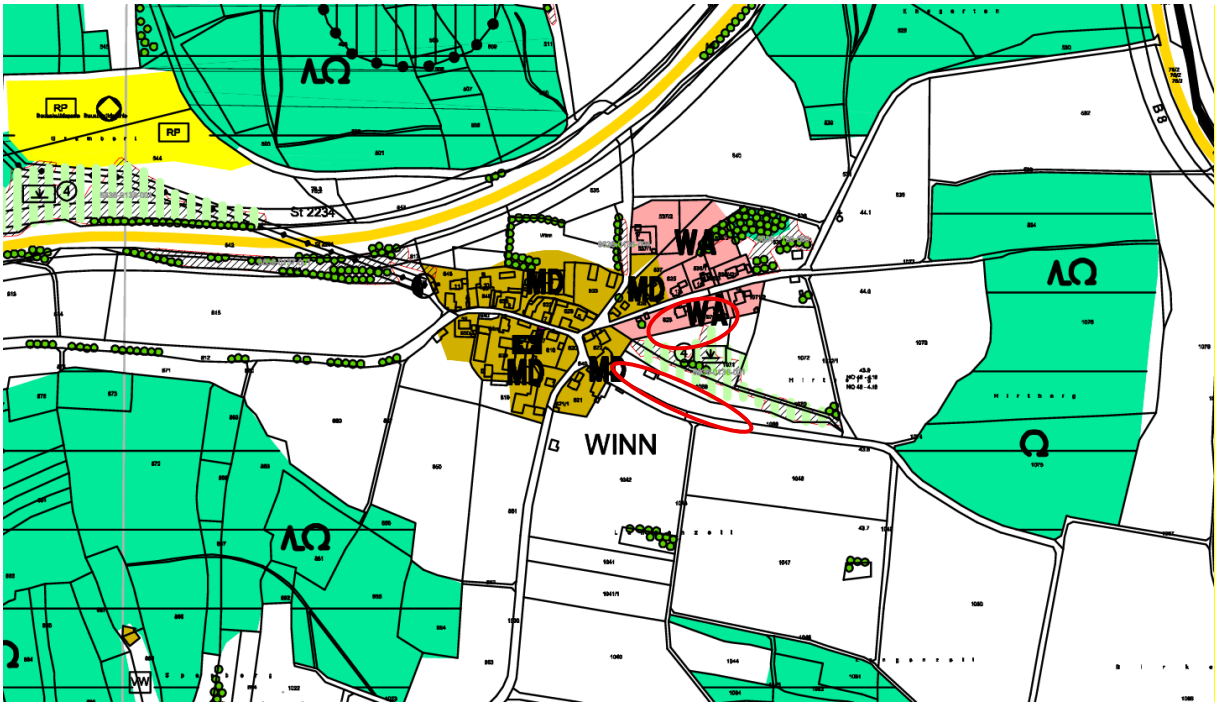


Abb.: Ausschnitt in Aufstellung befindlicher FNP der Gemeinde Seubersdorf



Aufgrund der Tatsache, dass sich ein Großteil der grün schraffierten Fläche bereits in ein Feldgehölz (z. T. als Biotop kartierte mesophile Gebüsche) entwickelt hat, wird von dem im Landschaftsplan formulierten Ziel zum Erhalt und zur Pflege von offenen Trockenlebensräumen abgesehen.

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund des aktuellen Bedarfs soll die Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Winn einbezogen werden. Ziel der Gemeinde Seubersdorf ist es, eine städtebaulich geordnete Entwicklung am (süd-)östlichen Ortsrand von Winn zur Deckung des örtlich bestehenden kurzfristigen Baulandbedarfes zur Wohnnutzung aufgrund bestehender Anfragen sicher zu stellen. Im Ortsteil Winn sind derzeit keinerlei Bauflächen am Markt verfügbar. Durch die Einbeziehungssatzung soll die Abwanderung der jungen Generation in die Ballungsräume vermieden und eine Stärkung des ländlichen Raums gefördert werden.

Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt.

Der bisherige Ortsrand von Winn ist von dörflicher Struktur geprägt, Wohn- und landwirtschaftliche Nebengebäude mit z. T. eingewachsenen Grünstrukturen prägen diesen Bereich.

Die Planungsfläche grenzt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, der durch seine Nutzung und Bebauung die Planungsfläche prägt.

Ziel der Planung ist die Integration der Planungsfläche in diesen im Zusammenhang bebauten Ortsteil für eine maßvolle Erweiterung des Innenbereiches für ergänzende bauliche Nutzungen. Die vorhandene städtebauliche Struktur macht es erforderlich eine maximale Grundflächenzahl zu regeln, um städtebaulich-ortsplanerisch unangemessenes Maß der baulichen Nutzung zu vermeiden (angemessene Verdichtung und Versiegelung) und Klarheit hinsichtlich der Zulässigkeit zu erreichen. Hier wird für den nördlichen, überbaubaren Teilbereich eine GRZ von 0,3 (orientierend an den bisherigen Wohnbau-Bestand) und für den südlichen Teilbereich eine GRZ von 0,4 (orientierend an den westlich angrenzenden Hof mit höherer Versiegelung) festgesetzt.

Des Weiteren gilt es zu beachten, dass nicht das gesamte Gebiet der einbezogenen Fläche zur Bebauung nach § 34 BauGB vorgesehen ist. Die überbaubare Fläche ergibt sich durch die in der Einbeziehungssatzung festgelegten Baugrenzen. Flächen, die weder als überbaubar noch als naturschutzfachlich wertvoll dargestellt sind, werden aufgrund der topographischen Gegebenheiten ausgespart. Weitergehende Festsetzungen sind für diese Bereiche nicht erforderlich, da eine Bebauung dort nicht möglich ist.

Ein nicht unerheblicher Teil der Satzung erhält durch die Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Obstwiese und Gehölzentwicklung) eine erhebliche Aufwertung.

Durch die Satzung wird die Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt und der Ort Richtung Südwesten hin abgerundet. Die direkt angrenzenden Grundstücke sind als faktisches allgemeines Wohngebiet/ Dorfgebiet einzustufen.

Weitergehende Regelungen gemäß § 9 Abs. 1, 3 Satz 1 und 4 BauGB sind derzeit nicht erforderlich, da sich die nähere Umgebung für das Einfügegebot des § 34 BauGB ausreichend klar darstellt.

Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des nördlichen Teils des Satzungsgebiets ist über die Straße (Flur Nr. 846/ 1077 Gem. Daßwang) möglich. Der südliche Teilbereich ist über die vorhandene Straße auf der Flur Nr. 1071 bereits erschlossen. Die Abwasserbeseitigung kann an die bestehende Abwasserbeseitigung angeschlossen werden. Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser kann über die vorhandenen Versorgungsleitungen aus erfolgen.

Planungsalternativen

Grundsätzlich besteht die Planungsalternative, andere Flächen in den Einbeziehungsteil mit aufzunehmen. Nachdem jedoch keine Abgabebereitschaft besteht, wäre eine Einbeziehung anderer Flächen nicht erforderlich.

Weitergehende, baugestalterische Regelungen hinsichtlich der zulässigen Firstrichtung, der Geschossigkeit, Dachneigungen und der zulässigen Wandhöhen werden als nicht erforderlich angesehen.

Umweltschützende Belange

Es liegen keine Vorhaben mit der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Gebiete oder Arten nach FFH- oder EU-Vogelschutzrichtlinie liegen im Einwirkungsbereich der Satzung nicht vor. Es bestehen zwei amtlich kartierte Biotope innerhalb des Planbereichs (Mesophile Gebüsche), welche zum Erhalt festgesetzt sind. Hecken und Feldgehölze sind nach Art 23 BayNatSchG geschützt. Ein geringer Teil des bestehenden Feldgehölzes (welches bislang nicht im BayernAtlas als Biotop kartiert ist, allerdings wohl in der Realität bereits Biotopcharakter besitzt) muss im Zuge einer späteren Bebauung beseitigt werden. In der Betrachtung ist erkennbar, dass ca. 421 m² des Feldgehölzes gerodet werden muss. Dem stehen ca. 1.778 m² Neuanpflanzung

im Osten des einbezogenen Plangebiets entgegen. Ein sogenannter Biotopbefreiungsantrag wird hierzu als Formalie ausgearbeitet.

Städtebaurechtliche Eingriffsregelung

Das vereinfachte Vorgehen (lt. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021 - Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung) kann nicht angewendet werden, da innerhalb des Satzungsgebiets – wenn auch kleinteilig – in höherwertige Strukturen eingegriffen wird bzw. diese vorliegen.

Punkt 2. Schutzgut Arten und Lebensräume: 2.1 „Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben (gesetzlich geschützte Biotope);“ kann somit nicht erfüllt werden, weshalb im Folgenden die Eingriffsregelung angewendet wird.

Die Eingriffsfläche der vorgesehenen Baufläche und Erschließungen wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichtes (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021) folgendermaßen eingestuft:

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten/Lebensräume	Intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen, z. T. extensiv genutztes Grünland, Biotopflächen in welche kein Eingriff erfolgt (mesophile Gebüsche), Vorbelastung durch vorh. Bebauung, Straßen, Landwirtschaft im Umfeld, Feldgehölze/ Gebüsche/ Hecken großteilig vorhanden	mittel
Boden	anthropogen überprägter Boden durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, Dauer- und Wechselbewuchs, mittlere Ertragsfähigkeit mit Bodenschätzung bei 41-60	gering
Wasser	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Planbereichs, verrohrter Graben, Eintrag von Nähr- und Schadstoffen durch Landwirtschaft ggf. vorhanden	gering
Klima/Luft	landwirtschaftliche Flächen als Kaltluftproduktion, z. T. bereits bebaut deswegen keine hohe Bedeutung für das Lokalklima, südl. Teilbereich: mittlere Bedeutung für den Kaltlufttransport von Osten her kommend, Vorbelastung durch angrenzende Bebauung und Landwirtschaftsflächen	mittel
Landschaftsbild	z. T. bereits bebaut, z. T. freie Ortsrandlage, südl. Teilbereich: nach Osten hin ansteigendes Gelände, nördlicher Teilbereich bereits teilweise bebaut, Vorbelastungen im Umfeld durch Straßen, Landwirtschaft und Bebauung, Trennung der beiden Teilbereich durch zum Erhalt festgesetzte Gehölz/ Biotopstrukturen, weiter im Westen angrenzend Waldflächen, im Süden weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen	mittel
Zusammengefasst:		Überwiegend gering bis mittel

Ergebnis: Der für den Eingriff relevante Teil des Geltungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich, als Acker bzw. Extensivgrünland genutzt und weist insgesamt eine eher geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Die Eingriffsregelung wird in Anlehnung an den im Dezember 2021 neu erschienenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ erstellt.

Als Eingriff werden die Flächen bewertet, welche durch die Parzellierung der Grundstücke sowie des Anliegerwegs genutzt werden (GRZ 0,3 bzw. 0,4).

Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

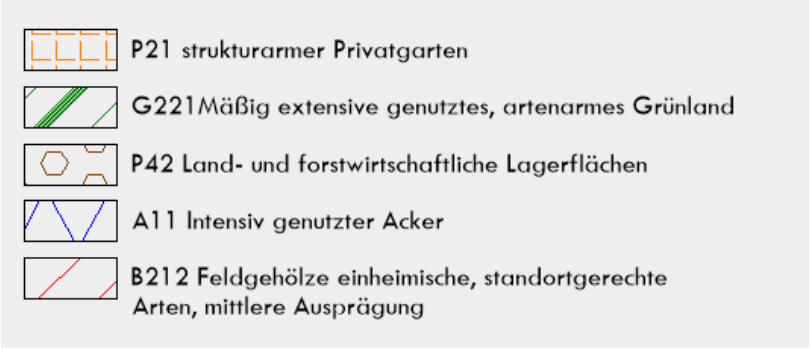
Der Leitfaden sieht vor, die Wertpunkte zur Vereinfachung in drei Kategorien einzustufen, Biotopnutzungsytpen mit geringer Bedeutung (3 Wertpunkte), mit mittlerer Bedeutung (8 Wertpunkte) oder hoher Bedeutung (11-15 Wertpunkte). Die Höhe der Wertpunkte ergibt sich laut den Wertpunkten der BayKompV. Somit sieht der Leitfaden lediglich in den höheren Wertpunkten eine genauere Differenzierung vor.

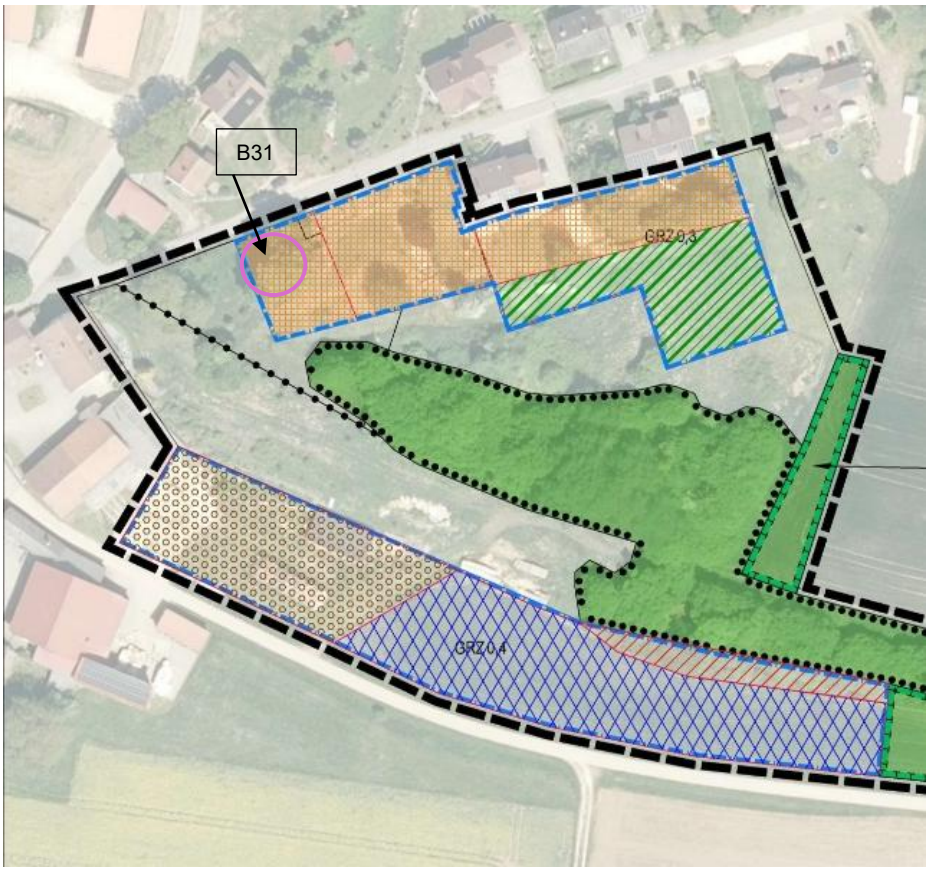
Im Leitfaden wird beschrieben, dass es sich hierbei um eine Vereinfachung handelt, die zwar empfohlen wird, aber nicht zwingend so angewendet werden muss. Es bleibt der Gemeinde gleichwohl unbenommen, die empfohlene Vereinfachung ungenutzt zu lassen und auf das Bewertungsschema der Biotopwertliste für BNT mit geringer oder mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung zurückzugreifen, wenn dies geboten erscheint.

Die Gemeinde Seubersdorf wendet die Vereinfachung nicht an, eine differenzierte Betrachtung erscheint im vorliegenden Fall sachgerechter.

Der für den Eingriff relevante Bereich beschränkt sich auf die Flurstücke Nr. 1069 (TF), 1071 (TF) und 823/1 (TF) der Gemarkung Daßwang.

In folgende Strukturen gem. BayKompV wird der Eingriff erfolgen (siehe Abbildung unten):





- G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (6 WP)
- P21 strukturarmer Privatgarten (5 WP)
- B31 Einzelbaum einheimische Art, alte Ausprägung (12 WP)
- P42 Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen (2 WP)
- A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker (2 WP)
- B212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlere Ausprägung (10 WP)

Der Ausgleichsflächenbedarf für die genannten Flurstücke wird wie folgt gerechnet:

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	×	Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche	×	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)	–	Planungsfaktor

Bedeutung der Schutzgüter/	Wert-punkte	Eingriffsfläche	Eingriffs-schwere	Planungsfaktor (bei konkreten Vermeidungsmaß-nahmen)	Ausgleichs-bedarf
Bewertung: Biotop-, Nutzungstypen (BNT)	**WP**	**Fläche (m²)**	**Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)**	**Planungsfaktor**	**WP**
BNT geringer Bedeutung Biotoptypen mit einem Biotopwert zw. 1 und 5 gem. BayKompV					

A11 Intensiv bewirtschafte Äcker	2	2.623	0,4		2.098
P21 Strukturarmer Privatgarten	5	2.503	0,3		3.755
B31 Einzelbaum einheimische Art, alte Ausprägung	12	170	0,3		612
P42 Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen	2	1.731	0,4		1.385
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	1.061	0,3		1.910
B212 Feldgehölze mittlere Ausprägung	10	421	0,4		1.684
				-10 % entspricht = (1.144)*1	
					10.300

*1 Reduzierung des Planungsfaktor um 10 %, da Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringern. Teilfestsetzung zur Verringerung der Flächenversiegelung GRZ 0,3; Erhalt Biotopstrukturen

Nach Orientierung des einschlägigen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs somit **10.300 Wertpunkte.**

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind nach erfolgten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenanteilig gemäß Anwendung der städtebaurechtlichen Eingriffsregelung durchzuführen.

<u>Landschaftsbild:</u>

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbilds einschließlich der Durchgrünung des Gebiets erforderlich sind.

Die Planfläche liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Im näheren Umfeld befinden sich keine Naturdenkmäler. Das Plangebiet ist von östlicher sowie südlicher Richtung aufgrund der Topographie einsehbar. Hier liegen vor allem landwirtschaftliche Flächen vor. Der Rand des Plangebiets wird durch die beiden Ausgleichsflächen mit Streuobstbeständen auf Extensivgrünland und mesophile Gebüsche/ Hecken ausreichend eingegrünt. Somit können die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild gemindert. Trotz der Begrünungsmaßnahmen werden direkte Sichtbezüge zum Plangebiet auftreten.

Auch im weiteren Umfeld liegen neben den vorhandenen Siedlungsflächen vor allem landwirtschaftliche bzw. Waldflächen vor, was zu einem eher gleichmäßigen, strukturarmen Landschaftsbild führt. In der Nähe des Plangebiets liegen keine Baudenkmäler vor.

Der Planungsbereich ist bereits durch die bestehende Wohn- und landwirtschaftliche Nutzung innerhalb sowie im direkten Umfeld des Plangebiets vorbelastet. Durch die Konzentration der Wohnbauflächen auf dem vorliegenden Standort, können anderweitig erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden werden.

Eine generelle Veränderung der bestehenden Situation ergibt sich vor allem durch die Neugestaltung des südöstlichen Ortsrandes des Ortsteils Winn im Gemeindegebiet Seubersdorf. Der in den Innenbereich einbezogene Planungsbereich wird sich nicht wesentlich von dem bisherigen Baubestand unterscheiden.

Da sich die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB bemisst, ist ein bauliches Herausstechen künftiger Gebäude nicht zu erwarten. Um dies ergänzend zu gewährleisten ist in der Satzung die Dachform mit einem Satteldach sowie ziegelrote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Dachfarben vorgeschrieben.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

Zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen sind vom Verursacher des Eingriffes geeignete Flächen bereitzustellen. Die naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsflächen können innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden.

Es ist vorgesehen, ca. 583 m² der Ackerfläche in eine Streuobstwiese im Komplex mit einem intensiv bis extensiv genutztem Extensivgrünland umzuwandeln. Durch die traditionelle Kulturform, kann landwirtschaftliche Nutzung mit ökologischer Vielfalt kombiniert werden. Das Extensivgrünland bietet optimale Bedingungen für eine Vielzahl an Insekten, darunter Wildbienen, Schmetterlinge und Heuschrecken, welche wiederum zahlreichen Vogelarten als Nahrungsgrundlage dienen. Die Blüten des Streuobstbestandes lockt wiederum Insekten an, während das Fallobst als Nahrung für Igel, Vögel und andere Tiere dient. Durch eine extensive Pflege wird der langfristige Erhalt dieser wertvollen Offenlandlebensräume gesichert.

Zudem soll zur Schaffung des Biotopverbundes auf ca. 1.778 m², im östlichen Anschluss an den südlichen Teilbereich ein mesophiles Gebüsch/ Hecke angepflanzt werden. Neben der CO_2-Speicherfunktion trägt es gleichzeitig zum Biotopverbund, zwischen den bestehenden Gehölzstrukturen innerhalb des Satzungsgebiets sowie der östlich angrenzenden Waldfläche bei. Die Heckenstruktur dient als Deckung, Nistmöglichkeit oder Nahrungsstätte für Vögel und Kleinsäuger.

Zusammenfassend sind folgende Zielzustande durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Zielzustand: B112 Mesophile Gebüsche / Hecken
- Zielzustand: B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland

Die Berechnung des Ausgleichsumfangs der Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Flächen wird im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) wie folgt vorgesehen:

				Aufwertung**			
Ausgleichsumfang	=	**Fläche**	×	**Prognosezustand** nach Entwicklungszeit*	–	**Ausgangszustand**	

* bei Entwicklungszeiten >25 Jahre siehe Abschlag Tabelle »Timelag«
** bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren

Gemäß Bilanz der nachfolgenden Tabelle können die notwendigen Wertpunkte durch die Aufwertungsmaßnahmen nachgewiesen werden.

ca. Flurstück m. Fläche in m²	**Ausgangszustand**	**Prognosezustand**	**Aufwertung**	**Wertpunkte**
Fl. Nr. 1071 (TF), Gem. Daßwang 583 m²	**2 WP** (A 11) Intensiv genutzter Acker	**12 WP** (B432) Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	**10 WP**	**5.830 WP**
Fl. Nr. 1069 (TF), Gem. Daßwang 1.778 m²	**2 WP** (A 11) Intensiv genutzter Acker	**10 WP** (B112) Mesophile Gebüsche/ Hecken	**8 WP**	**14.224 WP**
Gesamt				**20.054 WP**

Insgesamt kann durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der einbezogenen Fläche ein Ausgleichsumfang im Wert von **20.054 Wertpunkten** erzielt werden. Der erforderliche Ausgleichsbedarf von **10.300 Wertpunkten** kann somit erreicht bzw. überschritten werden. Die restlichen **9.754 Wertpunkte** werden dem Ökokonto der Gemeinde Seubersdorf zugeordnet und können für künftige Bauvorhaben verwendet werden.