

Gemeinde Seefeld



Einbeziehungssatzung „Hochstadter Straße, Flur Nr. 291“

Gemarkung Unering

B E G R Ü N D U N G

- ENDFASSUNG -

vom 19.03.2024

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0
Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

PV | Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

Bearb.: Prells, Kalpakas
Az.: SEF 41/2-108



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Beschreibung des Plangebietes	3
2.1	Geltungsbereich	3
2.2	Bestandssituation.....	4
2.3	Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung.....	5
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Flächennutzungsplan.....	5
3.2	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	6
4.	Planung.....	7
4.1	Verfahren	7
4.2	Begründung und Erläuterung der Festsetzungen	8
5.	Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz	10

1. Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Hochstadter Straße, Flur Nr. 291“, Gemarkung Unering ist der Bauantrag des Eigentümers zur **Sanierung und Erweiterung des Altbestandes auf dem Grundstück Flur Nr. 291** gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Dieser wurde vom Bauausschuss der Gemeinde am 06.12.2022 befürwortet, jedoch vom Landratsamt - unter Verweis auf die teilweise **Überschreitung der Außenbereichsgrenze** - als nicht genehmigungsfähig beurteilt.

Um eine Genehmigungsfähigkeit zu erzielen, hat der Grundstückseigentümer die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB beantragt. Im Zuge diverser Vorberatungen hat der Gemeinderat grundsätzlich die Bereitschaft signalisiert, eine hierfür erforderliche **Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB** aufzustellen, um eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu erreichen.

Ziel der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB („Ergänzungs-/ Einbeziehungssatzung“) ist die Zulassungsfähigkeit einer Erweiterung des bestehenden Wohnhauses nach Westen. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist gegeben. Zur Sicherstellung der Einfügung in das Landschaftsbild ist im Rahmen der Satzung eine qualifizierte Bepflanzung im westlichen/nördlichen Teil des Grundstücks sicherzustellen. Nachdem mit einer Erweiterung der Siedlungsfläche nach Westen kein weiteres Heranrücken an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb erfolgt, wird der Immissionsschutz als unproblematisch bewertet.

Inhalt der Satzung ist demnach eine verträgliche Verschiebung der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich in Richtung Westen, um somit eine Genehmigungsfähigkeit für das Bauvorhaben in der für den Bauherrn „optimierten Variante“ zu ermöglichen. Mit geringfügiger Erweiterung des Innenbereichs kann eine Erweiterung des sanierungsbedürftigen Wohnhauses um einen Anbau im Westen auf dem Grundstück Fl.Nr. 291 ermöglicht werden. Gegenstand der Satzung ist somit der südliche Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 291 der Gemarkung Unering. Als Geltungsbereich der Satzung wird der gesamte, als Baugrundstück zu definierende südliche Teil der Fl. Nr. 291 erfasst, wenngleich nur der westlich an das bestehende Gebäude anschließende Bereich durch die Einbeziehung neues Baurecht erhält. Die Satzung ist insofern in Teilen des Geltungsbereichs auch eine Klarstellungssatzung.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung „Hochstadter Straße, Flur Nr. 291“ liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Unering und umfasst ca. 1.431 m². Der Geltungsbereich liegt am Rand eines durch dörfliche Wohnnutzung geprägten Gebiets und wird im Nordwesten durch direkt anschließende Ackerflächen begrenzt. Im Nordosten östlich der Kreisstraße befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Das Plangebiet ist weitestgehend eben, bereits vollständig erschlossen und umfasst den südlichen Teil des Grundstücks Fl.Nr. 291 der Gemarkung Unering.



Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.2024

2.2 Bestandssituation

Derzeitige Nutzung und Grünausstattung

Wohnbebauung mit einem Einfamilienhaus ist auf der Fl.Nr. 291 vorzufinden. Im westlichen Teil des Flurstücks zum Ortsrand hin sind ein großer Baum sowie Sukzessionsgehölze vorhanden. Auf dem nördlichen Teil der Fl.Nr. 291, angrenzend an die einbezogene Fläche/ außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich ein umfangreicher Gehölzbestand, der die Einbindung in die Landschaft sicherstellt.

Topographie

Das Grundstück Fl.Nr. 291 liegt auf einer Höhe zwischen ca. 644,5 m (im Westen) bzw. 645 m ü. NHN (Straße/ Osten).

Erschließung

Das Plangebiet wird über die Hochstadter Straße (Kreisstraße STA 6) erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Eine verkehrliche und technische Erschließung sind somit gewährleistet.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 950(V) Haltestelle Unering, am Weiher gegeben und liegt ca. 190 m fußläufig vom Plangebiet entfernt. Sie wird im Stunden-Takt angefahren.

Emissionen

Aufgrund der im Nordwesten bis Nordosten direkt anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Emissionen zu rechnen, die von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis ausgehen. Entsprechende Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung-

gen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen sind zu tolerieren. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf nicht beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich der im Dorf vorhandenen gewerblichen Nutzungen ist von entsprechenden Emissionen auszugehen. Festzuhalten ist diesbezüglich, dass Wohnnutzungen bereits näher an den Gewerbebetrieben liegen. Eine gegenseitige Rücksichtnahme der Nutzungen wird vorausgesetzt. Ein ordnungsgemäßer Betrieb bzw. angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeiten von gewerblichen Nutzungen sind bei Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.

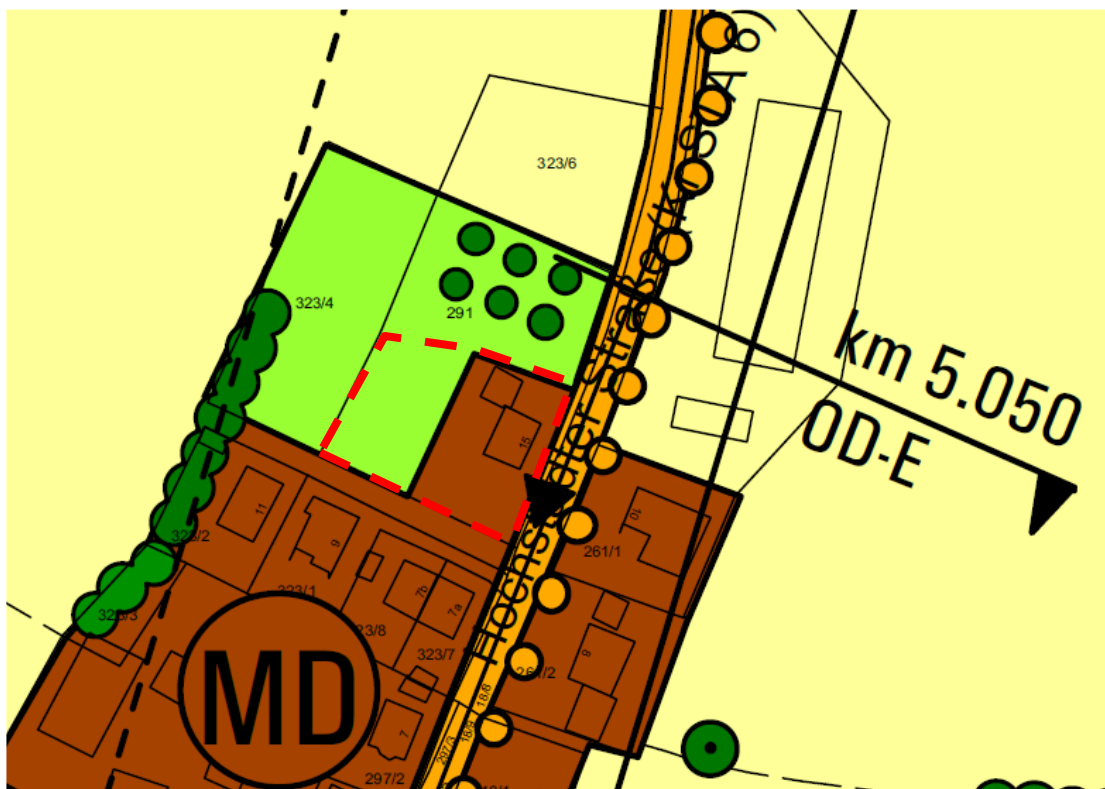
2.3 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung

Das Umfeld des Planungsgebiets ist von Wohnbebauung, Landwirtschaft und Gewerbe geprägt. Die angrenzenden Nutzungen stellen Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel und Mehrfamilienhäusern, sowie Gewerbe wie z.B. eine Glaserei dar. Nordwestlich grenzen Ackerflächen an und im Nordosten ist ein landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung eine Fläche eines Dorfgebiets dargestellt. Nordwestlich grenzen Grünflächen an.



Ausschnitt aus wirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

3.2 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Naturschutz

Das Plangebiet der Einbeziehungssatzung befindet sich neben einer landwirtschaftlich genutzten Freifläche. Die Fläche des Plangebiets (südlicher Teil der Fl.Nr. 291) ist bereits als Baugrundstück genutzt bzw. teilweise bebaut.

Jenseits der Kreisstraße in ca. 70 m Entfernung befindet sich eine Fläche des Ökoflächenkatasters (1005433). Diese wurde in der Fassung vom 11.06.2002 als Ausgleichs- und Ersatzfläche gesichert. Von einer Beeinträchtigung durch die geringfügige Erweiterung des Innenbereichs im Rahmen der Ergänzungssatzung ist nicht auszugehen.

Denkmalschutz

Nordöstlich des Planungsgebiets befindet sich in ca. 100 m Entfernung das Bodendenkmal „Reihengräberfeld mit Kreisgraben der jüngeren Merowingerzeit“ (D-1-7933-0258).

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Der Satzungstext gibt entsprechende Hinweise. Zusätzlich wird auf die nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Starnberg bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden hingewiesen.

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler bekannt. Nächstgelegenes Baudenkmal ist die Kath. Filialkirche St. Martin im Ortszentrum (ca. 250 m Luftlinie).

Bodenschutz

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung stellt lediglich eine geringfügige zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen dar. Die geringfügige Einbeziehung von Außenbereichsflächen trägt einer optimierten Nutzung von Innenbereichspotentialen bereits erschlossener Grundstücke Rechnung.

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde im Umgriff der Änderung keine bekannt.

Wasserschutz

Oberirdische Gewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt weder im festgesetzten Überschwemmungsbereich noch im wassersensiblen Bereich. Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind nicht betroffen.

Immissionsschutz

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB richtet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB. Hinsichtlich der umgebenden Nutzungsstruktur ist von einem faktischen Dorfgebiet auszugehen. Die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes wirft keine Konflikte auf. Von einer Beeinträchtigung von umgebenden Nutzungen durch Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht auszugehen.

Straßenrecht

Das Plangebiet grenzt an die Kreisstraße STA6 und wird von dort erschlossen. Das Grundstück befindet sich innerhalb der Ortsdurchfahrt und innerhalb des Erschließungsbereichs der Straße. Eine Bauverbotszone nach Art. 23 BayStrWG besteht daher nicht. Die Baubeschränkung nach Art. 24 BayStrWG (30 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) löst keinen Konflikt aus, da die gegenständliche Satzung auf eine Erweiterung des bestehenden Baurechts im straßenabgewandten Teil des Grundstücks abzielt und somit Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu erwarten sind.



Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße (rot), freie Strecke (grün), Quelle: BAYGIS, ohne Maßstab

Sonstige Baubeschränkungen

Weitere einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotop, Bau- und Bodendenkmäler) über die genannten hinaus sind nach Kenntnisstand der Gemeinde im Plangebiet nicht vorhanden.

4. Planung

4.1 Verfahren

Die Aufstellung der Einziehungssatzung „Hochstadter Straße, Flur Nr. 291“ steht nicht im Widerspruch zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Vielmehr soll die Voraussetzung für eine geringfügige bauliche Entwicklung im Rahmen des bestehenden baulichen Zusammenhangs und zur Beurteilung dieser Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB erhalten und geringfügig ergänzt werden. Zudem geht die Gemeinde Seefeld bei einer den Maßgaben und

Festsetzungen dieser Satzung folgenden Bebauung der einbezogenen Grundstücke von einer gestalterischen und ökologischen Verbesserung der Ortsrandlage aus.

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt, insbesondere hinsichtlich der lediglich geringfügigen Einbeziehung von Flächen im Außenbereich.

Durch die Aufstellung der Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter noch für zu beachtende Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Die Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB werden somit erfüllt. Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt unter entsprechender Anwendung der Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

4.2 Begründung und Erläuterung der Festsetzungen

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der Einbeziehungssatzung (entspricht roter Umrandung in der Planzeichnung). Innerhalb dieses Bereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit vom Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB zukünftig nach § 34 BauGB. Für die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flächen werden einzelne Festsetzungen getroffen:

Zur räumlichen Steuerung der Bebauung wird eine **Baugrenze** festgesetzt. Eine geringfügige Erweiterung des Innenbereichs wird damit ermöglicht und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Darüber hinaus ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine **Beschränkung der Größe von Nebenanlagen** festgesetzt, wodurch eine Begrenzung der Versiegelung im Ortsrandbereich erfolgt. Ebenso aufgrund der Ortsrandlage sowie der topographischen Lage des Plangebiets auf einer Anhöhe sind eine Erhaltungsgebotszone sowie Baumpflanzungen entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Die Festsetzung einer Pflanzqualität sichert eine rasche Eingrünung. Mit der Gewährleistung einer qualifizierten Bepflanzung kann auf einen weitergehenden naturschutzrechtlichen Ausgleich verzichtet werden (s.u.).

Die bisherige Entwurfsplanung für das Vorhaben 15./19.02.24 sieht in Richtung Norden und Osten keine neuen Immissionsorte vor und schränkt die bestandsgeschützten Nutzungen auf den östlich gelegenen Grundstücken Fl.Nrn 261 und 261/8 (Tierhaltung, Gewerbe) nicht ein, sodass in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Gutachten zum Schallschutz und zur Luftreinhaltung vorzulegen sind. In der Satzung wird jedoch ein Hinweis zum Immissionsschutz aufgenommen, der die Notwendigkeit eines Gutachtens für künftige Vorhaben verdeutlicht, für den Fall, dass im nördlichen und östlichen Erweiterungsbereich ein zusätzlicher Immissionsort entstehen kann, der näher an die östlich der Hochstadter Straße gelegenen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen heranrückt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eine Bebauung auf den in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flächen stellen einen Eingriff dar, welcher in der Abwägung zu berücksichtigen bzw. auszugleichen ist (Eingriffsregelung gem. § 34 Abs. 5 S.4 BauGB). Gemäß dem Leitfaden *Bauen im Einklang*

mit *Natur und Landschaft* des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr von Dezember 2021 wird für die Einbeziehungssatzung die sog. vereinfachte Vorgehensweise angewendet. Bei der vereinfachten Vorgehensweise werden hinsichtlich Inhalt, Art und Umfang des vorgesehenen Eingriffs entsprechende Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung festgesetzt, so dass kein Ausgleichsbedarf entsteht. Die dafür einzuhaltenden Kriterien für die Anwendung der sog. vereinfachten Vorgehensweise sind aus folgender Checkliste ersichtlich – werden alle Fragen mit „ja“ beantwortet, gelten die Voraussetzungen als erfüllt:

0 Planungsvoraussetzungen

0.1 *Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan*

Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

(differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)

JA: Die Einbeziehungssatzung beinhaltet Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und sieht eine Ortsrandeingrünung vor.

1. *Vorhabenstyp*

1.1 *Größe des Geltungsbereichs*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.

JA: Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1.431 m².

1.2 *Art der baulichen Nutzung*

Es handelt sich beim Vorhaben um ein Dorfgebiet (nach § 5 BauNVO)

JA: Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB richtet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung nach § 34 BauGB. Hinsichtlich der umgebenden Nutzungsstruktur ist von einem faktischen Dorfgebiet auszugehen.

1.3 *Maß der baulichen Nutzung*

Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.

JA: Mit Festsetzung einer Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche begrenzt. Zusätzlich gilt eine maximale Größe für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Für den Bereich der einbezogenen Flächen ist von einer deutlich niedrigeren GRZ als 0,3 auszugehen (die angrenzenden Wohngebäude weisen eine Größe zwischen 120 und 180 m² auf – mit einer 180 m² großen Bebauung ergäbe sich bei einer Bezugsfläche gem. Geltungsbereich eine GRZ von 0,12).

2. *Schutzgut Arten und Lebensräume*

2.1 *Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie*

- Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),

- Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete

- Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.

JA: Die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 291 ist bereits bebaut und weist keine Flächen mit Schutzstatus (Schutzgebiete, Biotop) auf.

2.2 *Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen.*

JA: Bäume zur Ortsrandeingrünung sind festgesetzt.

3. Schutzgut Boden und Fläche

Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt.

JA: Die Festsetzung einer Baugrenze begrenzt die maximal mögliche Versiegelung.

4. Schutzgut Wasser

4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.

JA: Aufgrund der topographischen Höhenlage ist davon auszugehen, dass ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt.

4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

JA: Das Vorhaben stellt keine Beeinträchtigung für o.g. Schutzgüter dar.

4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.

JA: Mit Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen stehen ausreichend unbebaute Flächen zur Verfügung.

5. Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt

JA: Von einer Beeinträchtigung von Frischluftschneisen bzw. Kaltluftentstehungsgebiete ist nicht auszugehen.

6. Schutzgut Landschaftsbild

6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.

JA

6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.

JA: Der über das Plangebiet hinausgehende Höhenzug ist bereits weitgehend bebaut. Die Festsetzung von Baumpflanzungen zur Ortsrandeingrünungen werten das Orts- und Landschaftsbild auf.

6.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen

JA: Baumpflanzungen zur Ortsrandeingrünungen gewährleisten die landschaftstypische Einbindung.

Da sämtliche Anforderungen der vereinfachten Vorgehensweise erfüllt sind, ist für den Eingriff der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flächen kein Ausgleich erforderlich.



5. Städtebauliche Statistik, Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung beträgt ca. 1.431 m². Davon werden ca. 400 m² bereits dem ungeplanten Innenbereich zugeordnet, gut 1.000 m² werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen, wovon rd. 715 m² als überbaubare Fläche festgesetzt sind.

Seefeld,

.....
Klaus Kögel
Erster Bürgermeister