

DORFERNEUERUNG SOYEN

mit Ortsteil MÜHLTHAL

Vorbereitungsplanung



Bildquelle: Eigene Aufnahme, Juli 2015

BEARBEITUNG

Otto Kurz
Architekt und Stadtplaner

Kirchenstr. 54c
81675 München

Tel. 089/48 95 03 15
mailbox@planung-kurz.de

Mitarbeit:

Daniela Koller, M. Sc. , Urbanistik
Karin Reiser, Dipl.-Ing. (univ.) Architektur

München, März 2016

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen zur Aufgabenstellung	11
1.1	Aufgabenstellung der Dorferneuerung Soyen.....	11
1.2	Räumlicher Untersuchungsbereich.....	12
1.3	Planungsbeteiligte	13
1.3.1	Ämter und Planer	13
1.3.2	Arbeitskreise und AK – Sprecher.....	13
1.4	Planungsablauf.....	14
2	Grundsätzliche Planungsvorgaben.....	15
2.1	Lage im Raum.....	15
2.1.1	Verflechtungsbereich.....	15
2.1.2	Verkehrsanbindung.....	16
2.2	Naturraum.....	17
2.2.1	Fachplanungen Naturschutz.....	19
2.2.2	Sonstige Fachbeiträge.....	21
2.3	Übergeordnete Planungen mit Rechtswirkung	22
2.3.1	Landes- und Regionalplanung.....	22
2.3.2	Denkmalschutz.....	30
2.4	Kommunale Planungen und Bauleitplanung.....	33
2.4.1	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	33
2.4.2	Bebauungspläne und Satzungen	35
2.4.3	Sonstige kommunale Vorhaben und tangierende Planungen	38
3	Bestandsanalyse – Bewertung.....	39
3.1	Aspekte der Bevölkerungsstruktur	39
3.1.1	Bevölkerungsentwicklung.....	39
3.1.2	Sozialstruktur – Soziale Daseinsvorsorge.....	39
3.2	Aspekte der örtlichen Wirtschaftsstruktur.....	42
3.2.1	Bestehende Wirtschaftssektoren.....	42
3.2.2	Tourismus, Freizeit und Erholung	44

3.3	Siedlungsstruktur – Historische und denkmalpflegerische Aspekte	49
3.3.1	Historische Siedlungsentwicklung	49
3.3.2	Ortsgrundriss und Baustruktur.....	51
3.3.3	Städtebauliche Fehlentwicklungen.....	54
3.4	Siedlungsstruktur – funktionale Aspekte	57
3.4.1	Nutzung bebauter und unbebauter Flächen.....	57
3.4.2	Verkehrsinfrastruktur	65
3.5	Siedlungsstruktur - Gestalterische Aspekte	78
3.5.1	Orts- und Landschaftsbild	78
3.5.2	Gebäudestruktur.....	80
3.5.3	Bauzustand und Sanierungsbedarf	85
3.5.4	Kulturgüter - Ausstattung.....	86
3.6	Aspekte der Grünordnung/Dorfökologie	89
3.6.1	Potentielle natürliche und reale Vegetation	89
3.6.2	Grünstruktur und Freiflächennutzung.....	91
3.6.3	Versiegelte Flächen	94
3.6.4	Aspekte der Dorfökologie	95
4	Bürgerwünsche u. Vorschläge aus den Arbeitskreisen.....	99
5	Handlungsfelder und Verfahrensziele	100
6	Leitideen und ortsräumliche Konzepte	107
7	Maßnahmenkonzept und Hinweise zum Finanzbedarf.....	113
7.1	Maßnahmen - Gemeinde und dritte Maßnahmenträger	118
8	Weitere Vorgehens- und Planungshinweise.....	120
9	Quellen	121

Abbildungsverzeichnis

Abb.: 1: Karte mit Untersuchungsbereichen der DE Soyer, o.M	12
Abb. 2: Karte mit engerem Untersuchungsbereich Mühlthal, o.M.	12
Abb. 3: Lage im Landkreis Rosenheim, rot: Gemeinde Soyer	15
Abb. 4: Gemeindegebiet Soyer mit 85 Ortsteilen.....	15
Abb. 5: Ausschnitt aml. Karte Bayern Atlas.....	16
Abb. 6: ÖPNV-Haltestellen in Soyer	17
Abb. 7: Ehem. Bahnhofsgebäude mit Bahntrasse	17
Abb. 8: Gesteinsverbreitung des Ifu. Bayern	18
Abb. 9: Soyensee.....	18
Abb. 10: Trinkwasserschutzgebiet.....	19
Abb. 11: Landschaftsschutzgebiet (grün) und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (schraffiert).....	19
Abb. 12: Amtliche Biotopflächen in Soyer.....	20
Abb. 13: Amtliche Biotopflächen Mühlthal.....	20
Abb. 14: Wassersensible Bereiche der Gemeinde Soyer (grün).....	21
Abb. 15: Ausschnitt Karte 1 – Raumstruktur.....	22
Abb. 16: Auszug aus der Strukturkarte n.....	23
Abb. 17: Regionalplan.....	24
Abb. 18: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete.....	25
Abb. 19: Regionalplan, Ausschnitt Karte 3 – Landschaft und Erholung (2002).....	25
Abb. 20: Regionalplan, Ausschnitt Karte 2 – Siedlung und Versorgung (2002).....	26
Abb. 21: Seeuferkonzept Soyensee aus Karte 3b.....	27
Abb. 22: Ausschnitt aus der Karte 3a	28
Abb. 23: Radwege der Region	28
Abb. 24: Versorgungsleitungen.....	29
Abb. 25: Gebiete, in denen hohe Windkraftanlagen und Antennenträger nicht zulässig sind.....	29
Abb. 26: Baudenkmäler in Soyern	30
Abb. 27: Baudenkmäler in Mühlthal.....	30
Abb. 28: Baudenkmäler in Soyer.....	31
Abb. 29: Baudenkmäler in Mühlthal	32

Abb. 30: Bodendenkmäler (rot, mit Ziff. Denkmalliste) im Gemeindegebiet.....	32
Abb. 31: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Soyen	33
Abb. 32: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Soyen,	34
Abb. 33: Soyen Bebauungspläne	35
Abb. 34: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan B 09.0 „Strandweg“	37
Abb. 35: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 09.01 „Strandweg –Erweiterung“	37
Abb. 36: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan B 11.0 „Kafflberg“	37
Abb. 37: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan B 12.0 „Kitzbergstraße“	37
Abb. 38: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 10.0 „Ehem. Parkettfabrik“	37
Abb. 39: Ausschnitt Karte „Geplante Tiefbaumaßnahmen zum Ausbau der Breitbandanschlüsse“	38
Abb. 40: Arbeitsmarkt und Wirtschaft in Soyen nach Sektoren	42
Abb. 41: Dorfladen an der Kreuzung Alleestraße/Seestraße.....	43
Abb. 42: Sparkasse mit Arztpraxis, Riedener Str. 9	43
Abb. 43: Biomasseheizkraftwerk am Sportplatz.....	43
Abb. 44: Restaurant „Salvatore & Massimo“, Dorfstraße 4	43
Abb. 45: Übersichtskarte der Freizeitregion Wasserburger Land,.....	44
Abb. 46: Ausschnitt aus der Tourenkarte „Von-Kapelle-zu-Kapelle“	45
Abb. 47: Innrاد und Benediktweg (grün/blau); Inntal-Weit-Wanderweg (rot).....	45
Abb. 48: Hinweise und Eintrittspreise am Seezugang.....	45
Abb. 49: Soyensee, Hist. Postkarte, ca. 1930).....	46
Abb. 50: Heutiger Badebereich mit priv. Liegewiese	46
Abb. 51: Landschafts- und Siedlungsstruktur „Soien“ und Mühlthal.....	49
Abb. 52: Ehemalige Ortszufahrt von Westen – heute landwirtschaftlicher Weg.....	49
Abb. 53: Ausschnitt aus der Uraufnahme, „Soien“ ohne Bahntrasse, Uraufnahme 1808-1864 mit Eintrag Standortfaktoren: Hauptverkehrswege (weiß), Geländehauptrichtungen (gelbe Pfeile), Seeufer und Bachlauf (blau), Zentrum (Oval, gelb)	50
Abb. 54: Mühlthal, Uraufnahme 1808-1864	51
Abb. 55: Birkenweg	52
Abb. 56: Ortsgrundriss und Baustruktur Soyen.....	53
Abb. 57: Ortsgrundriss und ehem. Mühlenstandorte	54

Abb. 58: Städtebauliche Fehlentwicklungen in Soyen.....	55
Abb. 59: Zentrum „Dienstleistung - Versorgung“, Dorfstraße/Alleestraße.....	57
Abb. 60: Zentrum „Repräsentation – Kultur - Bildung“, Riedener Straße.....	57
Abb. 61: Rathaus Soyen,.....	59
Abb. 62: Kath. Pfarrzentrum.....	59
Abb. 63: St. Peter und Paul mit Friedhof,.....	59
Abb. 64: Feuerwehrhaus, dahinter Bauhof.....	59
Abb. 65: Integrationskindergarten an der Gartenstraße.....	59
Abb. 66: Grundschule mit Kindergarten, neu gestalteter Pausenhof.....	59
Abb. 67: Peter-Müller-Sportpark an der Grundschule.....	60
Abb. 68: Öffentl. Spielplatz an der Wagenstätter Straße.....	60
Abb. 69: Jugendfreizeitgelände am Sportplatz e.....	60
Abb. 70: Freizeitgelände am Soyensee.....	60
Abb. 71: Zentraler Kreuzungspunkt in Mühlthal.....	62
Abb. 72: Leerstand, Seestraße 4.....	62
Abb. 73: Standort Wertstoffcontainer auf dem Bahngelände an der Seestraße.....	62
Abb. 74: Südöstlicher Ortseingang, Riedener Straße mit begleitendem Radweg.....	65
Abb. 75: Westlicher Ortseingang, Alleestraße (Kr RO40).....	65
Abb. 76: Nördlicher Ortseingang, Dorfstraße nach Norden (KrRO 40).....	66
Abb. 77: Ortsteileingang Mühlthal.....	66
Abb. 78: Alleestraße von Westen, betonte Geradlinigkeit.....	67
Abb. 79: Dorfstraße von Norden.....	67
Abb. 80: Seestraße von Norden mit Zufahrt zum Bahnhof.....	67
Abb. 81: Verkehrstechnisch ausgebauter Kreuzungsbereich Riedener Str./Kitzbergstr.....	67
Abb. 82: Unbefestigter dörflicher Anliegerweg in Mühlthal.....	68
Abb. 83: Dörflich gestalteter (hist.) Verbindungsweg Heckenstraße – Riedener Str.....	68
Abb. 84: Unbefestigter Weg über Brachflächen an der Bahntrasse.....	68
Abb. 85: Wanderweg entlang der Bahntrasse nach Norden.....	69
Abb. 86: Zufahrtsweg zum Bahnhof mit schadhafter Oberfläche.....	70
Abb. 87: Beengter Fußweg/Fortsetzung Wanderweg nach Süden.....	70
Abb. 88: Seestraße von Süden mit beengtem Gehweg.....	70
Abb. 89: Fehlende Barrierefreiheit durch abgetrepten Gehwegverlauf, Dorfstraße.....	71

Abb. 90: Unüberwindliches Fußwegende vom Strandweg zum Seeufer.....	71
Abb. 91: Uneindeutiger Radweganschluss auf Höhe Sportplatzgelände.....	71
Abb. 92: Bahnübergänge in Soyen,	72
Abb. 93: Großflächig versiegelter Parkplatz am Sportplatz/Grundschule.....	73
Abb. 94: „Wildes Parken“ in Mühlthal am ehem. Bahnübergang.....	73
Abb. 95: Positiv gestufter Ortsrand an der Dorf-/Alleestraße, von Westen	78
Abb. 96: Unzeitgemäßes Gebäude Kreuzung See-/Alleestraße.....	79
Abb. 97: Falsche Höhenentwicklung mit Dachausbau an der Dorfstraße.....	79
Abb. 98: Gesperrter Bahnübergang, Mühlthal.....	80
Abb. 99: Starke Verbuschung der Gehölzhecke verdeckt Zugang und Blick auf denkmalgeschützte Wegkapelle, Mühlthal.....	80
Abb. 100: Ehem. Mühle und Hofanlage, heute Wohnnutzung, Hs. Nr.15 und 14,14a,b.	81
Abb. 101: Sonderbau Lagerhaus - Alleestraße.....	82
Abb. 102: Sonderbau ehem. Bahnhofsgebäude.	82
Abb. 103: Hofanlage, Alleestraße 27	82
Abb. 104: Ehem. Dorfkramer, Dorfstr. 1	82
Abb. 105: Ehem. Mühle, Mühlthal, Hs. Nr. 15	83
Abb. 106: Ehem. Mühle, Mühlthal, Hs. Nr. 1.....	83
Abb. 107: Wohnhausneubau in Holzbauweise, Strandweg 6	83
Abb. 108: Dorfuntypisches Mehrfamilienhaus, Seestr. 2	84
Abb. 109: Verdichtete Wohnanlage mit negativer Zwerchgiebelreihung, Dorfstr. 4a	84
Abb. 110: Durch Garage verstellter Sichtbezug, Kitzbergstraße – Kath. Pfarrzentrum	84
Abb. 111: Bundwerkstadel, Hs. Nr. 2.....	85
Abb. 112 u. 113: Marterl an der Einmündung Kitzbergstraße/Riedener Straße, links Kreuz am Pfarrzentrum.....	86
Abb. 114: Rathausbrunnen.....	86
Abb. 115: Findling und Sitzbank in Mühlthal.....	86
Abb. 116: Tabelle potentielle natürliche Vegetation.....	89
Abb. 117: Solitär-Großbaum (Eiche) am Tennisplatz	90
Abb. 118: Dorftypische Obst- und Nutzpflanzen ehem. Hofanalgen, Dorfstraße	90
Abb. 119: Verbuschte Gehölzhecke vor der Wegkapelle	91
Abb. 120: Durch Hecken verdeckter Seeblick.....	92

Abb. 121: Untergenutzte innerörtliche Brachflächen an der Bahntrasse.....	92
Abb. 122: Durch Zaun vom Ort getrennte Liegewiese am See.....	92
Abb. 123: Nördliches Seeufer Soyensee.....	92
Abb. 124: Techn. Bauwerk zur Ableitung des Nasenbaches nach Norden.....	93
Abb. 125: Begradigter Abschnitt Nasenbach.....	93
Abb. 126: Junihochwasser 2013.....	94
Abb. 127: Überschwemmungsflächen nördl. Alleestraße.....	94
Abb. 128: Überdimensionierter Einmündungstrichter Kitzbergstraße.....	94
Abb. 129: Versiegelung durch Betonpflaster, Steghäuslstraße.....	94
Abb. 130: Versiegelte Stellplätze Mühlthal, Aufnahme aus Google Earth.....	95
Abb. 131: Regenerative Energieträger.....	96
Abb. 132: Gestaltungsvorschlag Weg und neue Zufahrt zum Bahnhof, Seestraße nach Süden.....	108
Abb. 133: Quartiersmittelpunkt „Altdorf“, genordet.....	108
Abb. 134: Bebauungsvorschlag Bahnhofsumfeld, Variante I, genordet.....	109
Abb. 135: Bebauungsvorschlag Bahnhofsumfeld, Variante II, genordet.....	109
Abb. 136: Neuordnungsvorschlag am kath. Pfarrzentrum/Rathaus, nach Süden.....	110
Abb. 137: Alleestraße mit neuem Fußweg zur Kirche, Blick nach Westen.....	111
Abb. 138: Gestaltungsvorschlag Mühlthal, nach Süden.....	112
Abb. 139: Gestaltungsvorschlag Ortsteiltreffpunkt Mühlthal, Blick nach Süden.....	112

Hauptort SOYEN**Bestands- und Analysekarten (M 1 : 2.000)**

Plan 1	Planungsrecht
Plan 2	Wirtschafts- und Nutzungsstruktur
Plan 3_1	Siedlungsentwicklung
Plan 3_2	Ortsgrundriss, Baustruktur
Plan 3_3	Schwerpunktbereiche
Plan 4	Verkehrsstruktur
Plan 5	Grünordnung

Analysekarten (M 1 : 2.000)

Plan 6	Werte und Potentiale
Plan 7	Mängel und Bindungen

Themenkarten (M 1 : 2.000)

Plan 8	Ortsstruktur
---------------	---------------------

Maßnahmenkarten (M 1 : 2.000)

Plan 8	Maßnahmen
---------------	------------------

Ortsteil MÜHLTHAL**Bestands- und Analysekarten (M 1 : 1.000)**

Plan 1	Planungsrecht
Plan 2	Wirtschafts- und Nutzungsstruktur
Plan 3	Ortsgrundriss, Siedlungsentwicklung und Baustruktur

Plan 4 **Verkehrsstruktur**

Plan 5 **Grünordnung**

Maßnahmenkarten (M 1 : 1.000)

Plan 6 **Maßnahmen**

Hauptort SOYEN

Skizzen (o.M.)

Skizze 1 **Gestaltungsvorschlag** Weg und neue Zufahrt zum Bahnhof –
Seestraße nach Süden

Skizze 2 **Gestaltungsvorschlag** Quartiersmittelpunkt „Altdorf“

Skizze 3_1 **Bebauungsvorschlag** Bahnhofsumfeld, Variante I

Skizze 3_2 **Bebauungsvorschlag** Bahnhofsumfeld, Variante II

Skizze 4 **Neuordnungsvorschlag** am kath. Pfarrzentrum/Rathaus

Skizze 5 **Gestaltungsvorschlag** Alleestraße mit neuem Fußweg – Blick
nach Westen

Ortsteil MÜHLTHAL

Skizzen (o.M.)

Skizze 1 **Gestaltungsvorschlag** Mühlthal, Blick nach Süden

Skizze 2 **Gestaltungsvorschlag** Ortsteiltreffpunkt, Blick nach Süden

1 Vorbemerkungen zur Aufgabenstellung

1.1 Aufgabenstellung der Dorferneuerung Soyen

Inhalt des vorliegenden Berichtes ist die Ergänzung, Präzisierung und Spezifizierung der in den „Vorbereitenden Arbeiten zur Dorferneuerung“, Bericht März 2015, erhobenen Daten, die daraus folgende Ableitung von Potentialen und konkreteren Handlungsanforderungen sowie auf deren Basis die Ausarbeitung von Maßnahmenvorschlägen.

Der Handlungsbedarf beschränkt sich auf den Hauptort Soyen und den Ortsteil Mühlthal. Thematisch sind, auf der Grundlage der Erkenntnisse vor allem folgende Fragen und Handlungsfelder betroffen:

- Bauliche und siedlungsstrukturelle Gestaltung und Vernetzung der Ortsquartiere
- Entwicklung von Nutzungskonzepten für Umstrukturierungsbereiche
- Entwicklung von Ortsmittelpunkten
- Ausbau der Versorgungs- und (sozialen) Infrastruktur
- Verbesserter Zugang und Erlebbarkeit des Soyensees für die Allgemeinheit
- Verbesserung und Erhalt der ökologischen Qualität
- Gestaltung eines Ortsteilmittelpunktes in Mühlthal

Mit der Dorferneuerung könnten sowohl im Hauptort als auch im eigenständigen Ortsteil Mühlthal die anstehenden Probleme gelöst oder gemildert werden.

1.2 Räumlicher Untersuchungsbereich

Der in Abb. 1 rot begrenzte Untersuchungsbereich der ortsräumlichen Planung im Hauptort Soyen mit einer Fläche von ca. 12 ha umfasst schwerpunktmäßig den westlich der Bahnlinie gelegenen Innerort sowie östlich der Bahnlinie den zentralen Bereich rund um Rathaus, Feuerwehr und Pfarrzentrum.

Für Aussagen zum Natur- und Landschaftsbild und für Planungen zur Grünordnung / Dorfökologie dient als Untersuchungsbereich der grün begrenzte Bereich (Fläche ca. 35 ha), der ortsnahe Grünflächen und Teile des Seeuferbereiches des Soyensees einbezieht.

Zur Erweiterung der Dorferneuerungsplanung wurde im Ortsteil Mühlthal der zentrale Schwerpunkt im Umfeld des ehemaligen Bahnübergangs (Abb. 2, dunkelrot) in die Untersuchungen einbezogen.

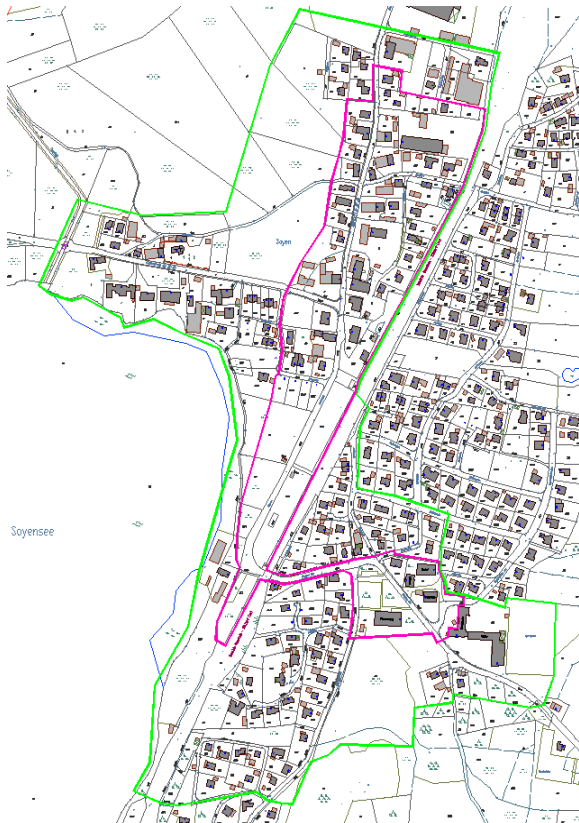


Abb.: 1: Karte mit Untersuchungsbereichen der DE Soyen, o.M



Abb. 2: Karte mit engerem Untersuchungsbereich Mühlthal, o.M.

1.3 Planungsbeteiligte

1.3.1 Ämter und Planer

**Amt für Ländliche Entwicklung
Oberbayern**

Infanteriestr. 1

80797 München

089 / 1213 - 1140

vertreten durch Herrn Schneider

Gemeinde Soyen Verwaltungsgemeinschaft

Riedener Str. 11

83564 Soyen

08071 / 9169-0

Vertreten durch Herrn Erster Bürgermeister Karl Fischberger

Ortsräumliche Planung und Aussagen zur Grünplanung

Planungsbüro Kurz GbR

Kirchenstr. 54c

81675 München

089 / 48 950 315

Dorfgemeinschaft Soyen

mit ihren Arbeitskreisen

vertreten durch die AK-Sprecher

1.3.2 Arbeitskreise und AK – Sprecher

AK Ortsbild, Ortsentwicklung, Verkehr

AK Landschaft, Landnutzung, Landwirtschaft und Energie

AK Kultur, Dorfleben, Soziales

1.4 Planungsablauf

21./22.März 2014

Schule der Dorferneuerung in Thierhaupten / Grundseminar zur DE Soyen.

Erarbeitung der Zielvorstellungen und Schwerpunkte der zukünftigen Ortsentwicklung sowie anstehender Aufgaben durch Gemeinderäte, Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Soyen zusammen mit Herrn Bürgermeister Fischberger.

Erarbeiten einer ersten Stärken-Schwächen-Analyse, Formulieren von Handlungsfeldern und Handlungsbedarf für Soyen.

Als Ergebnis des Zielfindungsprozesses wurden folgende Handlungsfelder für die künftige Entwicklung von Soyen erarbeitet:

- Handlungsfeld Ortsentwicklung
- Handlungsfeld Daseinsvorsorge
- Handlungsfeld gewerbliche und landwirtschaftliche Entwicklung
- Handlungsfeld Mobilität und Naherholung/Naturraum

März 2015

Vorbereitende Arbeiten zur Dorferneuerung, Bericht

Dezember 2015

Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung und -rat
Abstimmung Ziele/Leitlinien, Handlungsprogramm

Januar 2016

Dorfwerkstatt

Abstimmung mit den Arbeitskreisen

Gespräch mit Eigentümern der Hofstellen /Dorfstraße

Abstimmung der Ziele und Maßnahmenkonzepte

2 Grundsätzliche Planungsvorgaben

2.1 Lage im Raum

2.1.1 Verflechtungsbereich

Das Gemeindegebiet Soyen liegt im Norden des Regierungsbezirks Oberbayern im Landkreis Rosenheim und zählt 2.931 Einwohner (2014). Es erstreckt sich über eine Fläche von 2.895 ha. Heute besitzt die politische Gemeinde 85 amtlich benannte Ortsteile, darunter der Ortsteil Mühlthal.

Nachbargemeinden sind Edling, Wasserburg und Babensham. Nördlich grenzt der Landkreis Mühldorf a. Inn an das Gemeindegebiet.

Die Gemeinde ist strukturell eng mit dem Mittelzentrum Wasserburg a. Inn durch die verkehrliche Anbindung, Versorgungsstruktur, (Aus)-Bildungseinrichtungen und Arbeitsstellen der Erwerbstätigen verknüpft.



Abb. 3: Lage im Landkreis Rosenheim, rot: Gemeinde Soyen; aus: <https://de.wikipedia.org/>

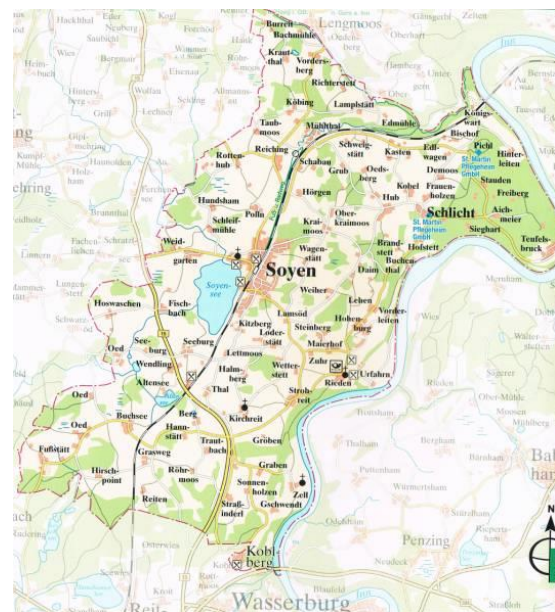
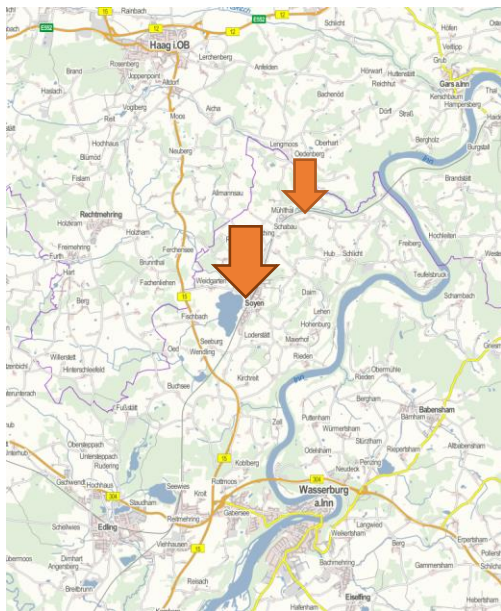


Abb. 4: Gemeindegebiet Soyen mit 85 Ortsteilen, Informationsbroschüre Gemeinde Soyen 2010

Verkehrsanbindung



Die Erschließung Soyens und des Ortsteils Mühlthal erfolgt direkt über die Kreisstraße RO 40 sowie zusätzlich über von der Kreisstraße abzweigende untergeordnete Gemeindestraßen.

Abb. 5: Ausschnitt amtl. Karte Bayern Atlas, markiert: Hauptort Soyen und Ortsteil Mühlthal, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Regionale Anbindung

- Motorisierter Individualverkehr (MIV)
- über die B 15 nach Wasserburg a. Inn (ca. 13 km), Rosenheim (ca. 30 km)
- Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)
- Schulbusse der Grundschule (Linie 2,3) und Gemeinde (Linie 1 u. 4), ein-bis zweimal tägl., auch für die Öffentlichkeit nutzbar.
- Linie 1: Zubringerbus Hohenburg – Wasserburg, Halt in Mühlthal
- Linie 2: Koblberg – Soyen
- Linie 3: Oed – Soyen, Halt in Mühlthal
- Linie 4: Zubringerbus Oed – Bundesstraße B15
- DB Bahn Oberbayernbus (RVO):
- Nr. 9411: Oberornau/Isen – Haag i. OB – Soyen - Wasserburg
- Bus Nr. 26: Lehen – Pfaffing – Soyen – Gymnasium Gars a. Inn
- Bushaltestellen:
- Grundschule, Riedener Straße
- Dorfstraße/Alleestraße
- Abzweig Schleifmühle
- Mühlthal, Ortseingang

Zusätzlich besteht die Mietmöglichkeit eines gemeindeeigenen Bürgerbusses

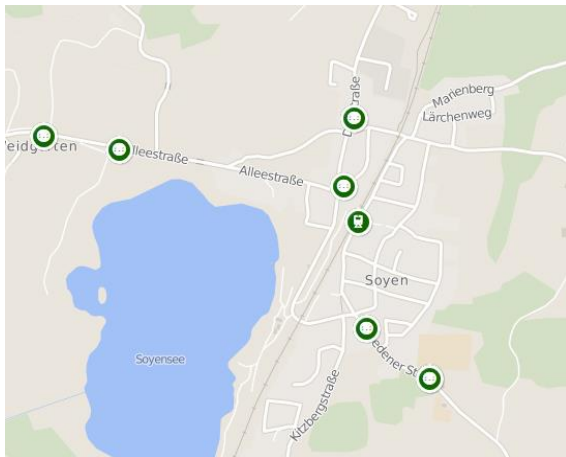


Abb. 6: ÖPNV-Haltestellen in Soyen (aktuell nicht alle angefahren), <http://www.yellowmap.de>



Abb. 7: Ehem. Bahnhofsgebäude mit Bahntrasse, eig. Aufnahme

- Anbindung Schienennetz der Deutschen Bahn (DB)
Eigener Bahnhaltepunkt der Südostbayernbahn an der eingleisigen, nicht elektrifizierten Bahnstrecke (Kursbuchstrecke 944) Mühldorf am Inn – Rosenheim, eröffnet 1876. Grundangebot Personenzüge im Zweistundentakt, Mo-Frei verdichteter Stundentakt. Großteil der Züge verkehrt über Mühldorf hinaus nach Burghausen, Landshut, Passau oder Simbach am Inn (vgl. Abs. 3.4.2 – Verkehrsinfrastruktur). Kein durchgehender Güterverkehr seit 1982.

Überregionale Anbindung

- Nord-Süd-Anbindung:
- Über die Bundesstraße B 15 Richtung Norden nach Mühldorf (ca. 35 km), Landshut (ca. 78 km) oder nach Süden zum Autobahnanschluss der A8 – Anschlussstelle Rosenheim (30km)
- West-Ost-Anbindung:
- Über die Bundesstraße B15 zur B 304 Richtung Westen nach München (ca. 55 km) oder Richtung Osten nach Traunstein (50km) und zur Landesgrenze bei Freilassing (80km).
- Sonstige Anbindungen:
- Flughafen München-Erding (MUC) in 60 km Entfernung.

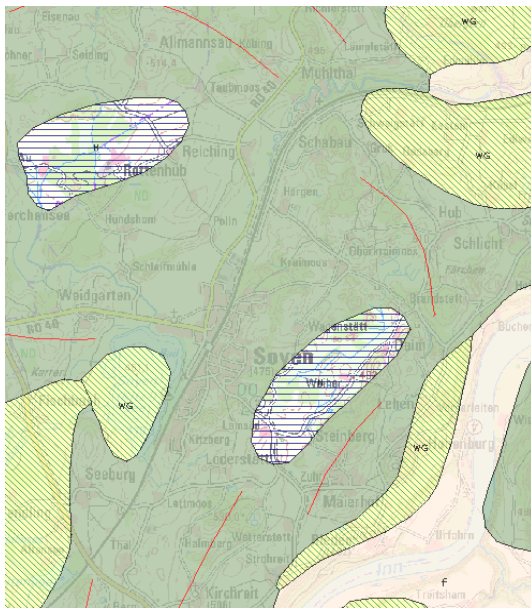
Fuß- und Radwegenetz

Das Fußwegenetz der Gemeinde ist unterschiedlich ausgebaut. Das (über)örtliche Radwegenetz ist ansatzweise vorhanden, wenn auch nicht durchgängig. Es existieren Radwanderwege (vgl. Abs. 3.2.2 Tourismus, Freizeit und Erholung). Die Vernetzung der einzelnen gemeindlichen Ortsteile durch Radwege ist nur streckenweise gegeben.

2.2 Naturraum

Der Naturraum um die Gemeinde Soyen wird dem „Inn-Chiemsee-Hügelland“ zugeordnet und liegt innerhalb der Großlandschaft des Alpenvorlandes in der südostoberbayerischen Landschaft des Rosenheimer Landes. Der Ursprung ist glazial, geologisch geprägt durch die bewegte Jungmoränenlandschaft des Inngletschers, ökologisch bedeutend durch eine Vielzahl an Gewässern und Feuchtflächen.

Die Vielgestaltigkeit des Bodens ist durch den glazialen Ursprung und das dort mitgeführte Geschiebe begründet.



-  Seeablagerungen, würmzeitlich bis holozän, vereinzelt auch älter - Ton, Schluff, Mergel, Kalkschluff (Seekreide), Sand
-  Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen, z.T. mit Vorstoßschotter - Kies, sandig bis tonig-schluffig
-  Schotter, würmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwürmzeitlich mit Seeablagerungen) - Kies, sandig; in Nordbayern auch Sand
-  Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, und polygenetische Talfüllung, z.T. würmzeitlich - Mergel, Lehm, Sand, Kies, z.T. Torf

Abb. 8: Gesteinsverbreitung des Ifu. Bayern, aus: <http://www.lfu.bayern.de>, Juli 2015

Die Gemeinde Soyen liegt auf der mittleren Meereshöhe von 475m ü. NN. Die flächendeckende (Ur-)Bewaldung wurde durch spätere landwirtschaftliche Nutzung und Siedlungsentwicklung stark zurückgedrängt.

Der Inn markiert die östliche Gemeindegrenze. Im Naturraum sind neben Chiemsee und Simssee zahlreich vorhandene kleinere „Toteisseen“ sichtbare Relikte der letzten Eiszeit, zu ihnen zählt



auch der Soyensee (oder auch Kitzsee) mit einer Größe von insgesamt ca. 0,45km² und einer Tiefe von ca. 19m.

Am westlichen Rand von Soyen mit Mündung in den Soyensee sowie durch den Ortsteil Mühlthal mäandierend, läuft der „Nasenbach“, zugehörig zu den Bächen der Jungmoränen des Alpenvorlandes, ein Fließgewässer III Ordnung mit einer Gesamtlänge von 63,4 km, 11,4 km verlaufen durch das Gemeindegebiet von Soyen.

Abb. 9: Soyensee, <https://s3-eu5.ixquick.com>, aufgerufen Juli 2015

Die Bezeichnung des Wasserkörpers lt. Verzeichnis (Bayer. Staatsministerium f. Umwelt u. Gesundheit) lautet gemäß Bekanntmachung (02/2012): „Nasenbach mit Altdorfer Mühlbach und Soyener Seebach sowie Rainbach und Reitengraben“. Der Wasserkörper wird der Flussgebietseinheit Donau mit der Planungseinheit Mittlerer Inn zugeordnet, entspringt in der Gemeinde

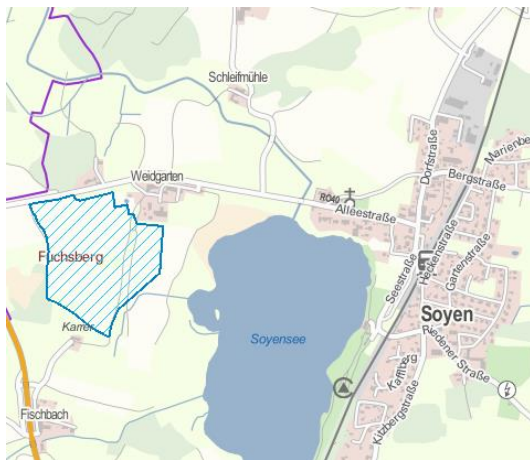
Steinhörling im Ortsteil St. Christoph und mündet bei Königswart (Gem. Soyen) in den Inn. Zuständiges Wasserwirtschaftsamt ist Rosenheim.

Hervorzuheben im Naturraum der Gemeinde ist der Anteil an Schutzgebieten und Biotopflächen (vgl. Abs. 2.2.1 Fachplanungen Naturschutz).

2.2.1 Fachplanungen Naturschutz

Folgende Fachplanungen sind als Planungsvorgaben relevant:

Trinkwasserschutzgebiet

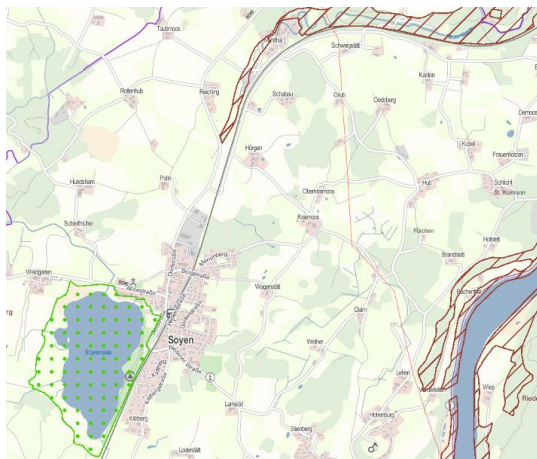


Westlich des Soyensees befindet sich ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet:

- Trinkwasserschutzgebiet Soyen, Nr. 2210783900062, Fläche 157133,41m²

Abb. 10: Trinkwasserschutzgebiet <http://geoportal.bayern.de>

Landschaftsschutzgebiet LSG



- LSG „Schutz des Soyensees und seiner Umgebung“, ID LSG-00054.01, 72,74 ha

Abb. 11: Landschaftsschutzgebiet (grün) und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (schraffiert), Karte Natur, <http://geoportal.bayern.de>

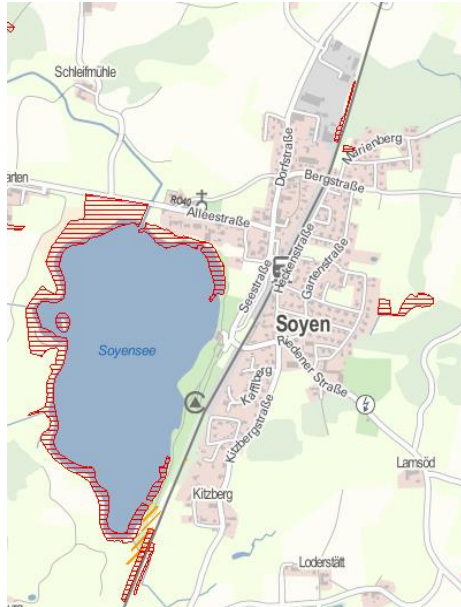
Flora-Fauna-Habitat-Gebiete

Im Ortsteil Mühlthal am Nasenbach und im weiteren Umkreis am Inn:

- FFH-Geb. „Innauen und Leitenwälder“ ID 7939-301 m. Teilfl. (250), Gesfl. 3553,4 ha

Amtliche Biotopflächen

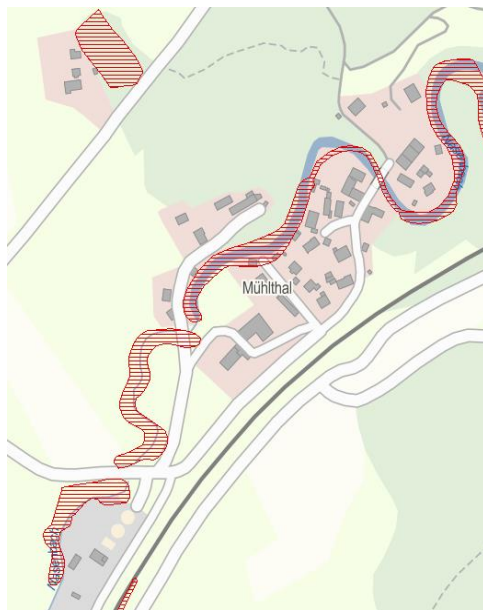
SOYEN



- Am Soyensee, Biotopnr. 7839-0221 mit Teilflächen
- Östliche Biotopflächen außerhalb des Ortszusammenhangs, Biotopnr. 7839-0222
- Nördliche Hangwälder (entlang der Bahn), Biotopnr. 7839-0234
- Südliche Hangwälder (entlang der Bahn), Biotopnr. 7839-0264

Abb. 12: Amtliche Biotopflächen in Soyen, <http://geoportal.bayern.de>

MÜHLTHAL



- Am Nasenbach, Biotopnr. 7839-0206 mit Teilflächen

Abb. 13: Amtliche Biotopflächen Mühlthal, <http://geoportal.bayern.de>

2.2.2 Sonstige Fachbeiträge

Gefahrenbereiche für Naturereignisse

Folgende, in Abb. 14 grün dargestellte Flächen sind vom Bayer. Landesamt für Umwelt als „Wassersensible Bereiche“ für Soyen und Mühlthal ausgewiesen. Dabei handelt es sich um Gebiete,



die durch den natürlichen Einflussbereich von Wasser geprägt sind und in denen es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Abb. 14: Wassersensible Bereiche der Gemeinde Soyen (grün); <http://geoportal.bayern.de>

2.3 Übergeordnete Planungen mit Rechtswirkung

2.3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Soyen liegt in der Planungsregion 18 „Süd-Ost-Oberbayern“. Im Landesentwicklungsprogramm 2013 sowie im gültigen Regionalplan der Planungsregion wird Soyen dem „Allgemeinen Ländlichen Raum“ zugeordnet.

Laut der gültigen Raumstrukturkarte (2000) des Regionalplanes (vgl. Abb. 15), liegt die Gemeinde Soyen im Kreuzungsbereich zweier Entwicklungsachsen, überregionaler Bedeutung: Innsbruck - Rosenheim – Landshut und regionaler Bedeutung: Mühldorf a. Inn – Waldkraiburg – Soyen – Wasserburg a. Inn.

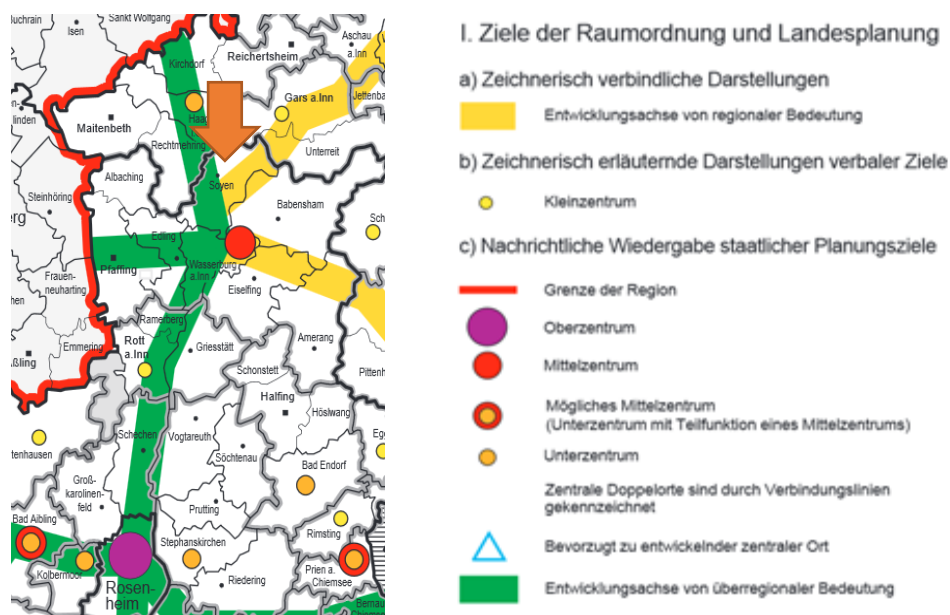


Abb. 15: Ausschnitt Karte 1 – Raumstruktur (2000), markiert: Soyen, Regionalplan S-O-Oberbayern, www.region-suedostoberbayern.bayern.de

„Neben den Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung sollen die regionalen Entwicklungsachsen zu einer geordneten und kostengünstigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung in der Region beitragen. An Entwicklungsachsen sollen die Wohn- und Arbeitsstätten verdichtet werden, die Bandinfrastruktur, insbesondere die Verkehrsinfrastruktur, soll dort bevorzugt gebündelt werden.“ (Regionalplan S-O-Oberbayern, 2015, III/2, aus: www.region-suedostoberbayern.bayern.de/regplan/Text)

Zentralörtliche Einordnung (Landesentwicklungsprogramm 2013)

- Regionales Oberzentrum: Stadt Rosenheim
- Nächstes Mittelzentrum: Wasserburg a. Inn
- Nächstes Unterzentrum: Haag i. Obb.
- Nächstes Kleinzentrum: Gars a. Inn

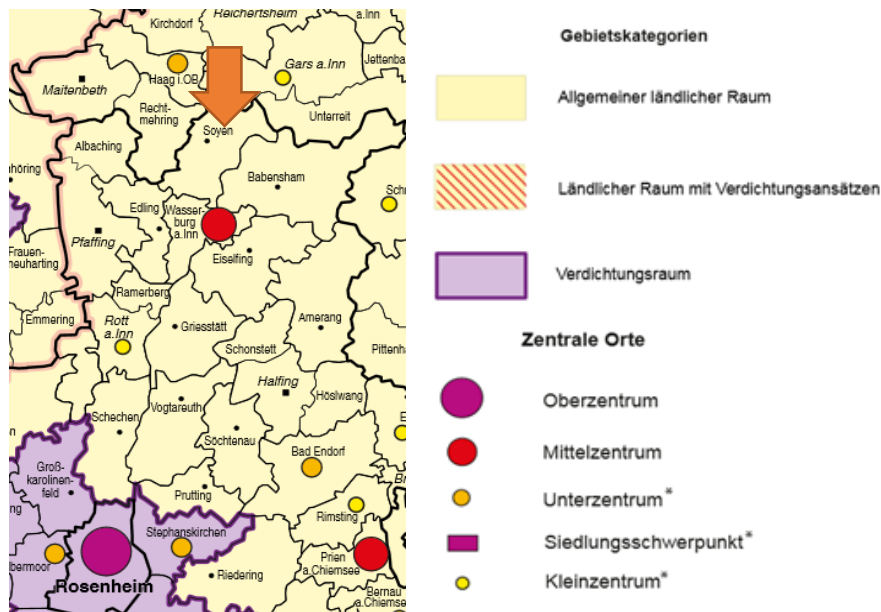


Abb. 16: Auszug aus der Strukturkarte Anhang 2 des LEP 2013, Verwaltungsgliederung, markiert: Soyen, www.region-suedostoberbayern.bayern.de

Für Planungen relevante fachliche Ziele/Aussagen des Regionalplans Süd-Ost-Oberbayern (2015):

Kursiv geschriebener Text: inhaltliche Wiedergabe aus Regionalplan, aus: www.region-suedostoberbayern.bayern.de/regplan, aufgerufen Juli 2015

Aussagen und Ziele zu Siedlungswesen und Siedlungsentwicklung

Für die Region ist die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit Städten, Dörfern, Weilern und einer Vielzahl von Einzelhöfen bzw. landwirtschaftlichen Einzelgebäuden typisch. Sie wird durch eine Baulandbeschaffung gefährdet, die häufig von geeigneten Siedlungseinheiten abgesetzt ist.

Die weitere Siedlungstätigkeit sollte die jeweilige Tradition berücksichtigen und sie auf die Bedürfnisse unserer Zeit abgestimmt weiterentwickeln, um der Bevölkerung und den Gästen auch weiterhin dieses regionstypische Heimatgefühl zu erhalten und für den Fremdenverkehr die landschaftstypischen attraktiven Hausformen zu erhalten. Dabei sind die wesentlichen Merkmale ein langgestreckter Rechteckbaukörper mit flach geneigtem Satteldach und Dachüberständen. (BI/zu 2.)

Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienen-gebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. Hier sollen eine Verdichtung und eine umfangreichere Siedlungstätigkeit vorgesehen werden. Die Erhöhung der Bevölkerungszahl in der Nähe der Haltepunkte des Schienenpersonenverkehrs ermöglicht es, die Zahl der Verkehrsbewegungen zu verringern und die Versorgungseinrichtungen besser auszulasten. (BI zu 3.2)

„Die Siedlungsentwicklung soll verstärkt auf die zentralen Orte und die Gemeinden an den Entwicklungsachsen [...] konzentriert werden.“ (A/II, 3.2)

„Die Bevölkerungsentwicklung in den Mittelbereichen Wasserburg a.Inn [...] liegt deutlich über dem Regionsdurchschnitt und der Verdichtungsraum München grenzt an der B 304 und B 12 an die Regionsgrenze an, so dass auf eine geordnete Siedlungsentwicklung besonderes Augenmerk gelegt werden muss. Die B 304 ist außerdem Leitlinie der überregionalen Entwicklungsachse München - Wasserburg a.Inn und im weiteren Verlauf nach Osten der regionalen Entwicklungsachse bis Altenmarkt a.d.Alz. Der Entwicklungsachse kommt im ländlichen Raum in erster Linie zwar Entwicklungsfunktion zu,

da sie jedoch die unmittelbare Fortsetzung des Verdichtungsraumes bildet, hat sie hier in den genannten Mittelbereichen auch eine ordnende Funktion. Das bedeutet, dass bei der Siedlungsentwicklung in diesem Raum strengere Maßstäbe anzulegen sind. Deshalb soll die Siedlungsentwicklung hauptsächlich auf die Entwicklungsachsen [...] gelenkt werden.“

(Quelle: Regionalplan Südostoberbayern 2011 Begründung zu A/II, 3.2)

Aussagen und Ziele zum Verkehrswesen

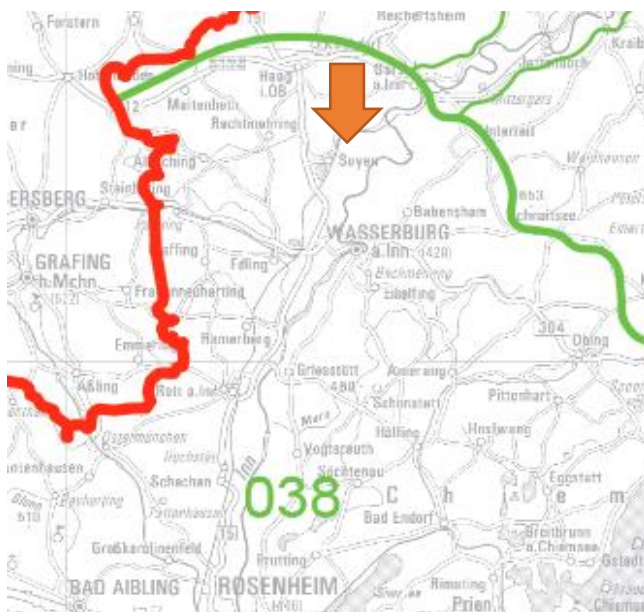
Im Landkreis und im Oberzentrum Rosenheim sollen die auf den Stadt- und Umlandbereich Rosenheim ausgerichteten Buslinien erhalten, ergänzt und erweitert und in ihrer Attraktivität verbessert werden. Die Anbindung an den großen Verdichtungsraum München soll gewährleistet bleiben.

Für die Verbindung Mühldorf a.Inn – München sollen die Voraussetzungen für den Betrieb im Stundentakt als Expresspersonenverkehr ausgebaut werden, die Reaktivierung der Strecke zwischen Wasserburg Stadt und Bahnhof Reitmehring angestrebt und die Strecke zwischen Wasserburg a.Inn und Ebersberg ertüchtigt werden und möglichst bis Grafing bzw. München durchgebunden werden sollte.

Das Beförderungsangebot im Teilraum Wasserburg a.Inn soll durch Busverbindungen jeweils von der Stadt ausgehend ausgebaut werden. (BVII)

Aussagen zu Natur und Landschaft

Die Gemeinde Soyen liegt auf einer mittleren Meereshöhe von 475m ü. NN und wird laut Regionalplan dem Naturraum 03 „Voralpines Hügel- und Moorland“ mit der Naturraum-Haupteinheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“ zugeordnet.



Begründungskarte B I 3.1 Naturräumliche Gliederung

Stand der Bearbeitung: 18.04.2002

- Grenze der Gruppe der naturräumlichen Haupteinheiten
- 038 Grenze und Nummer der naturräumlichen Haupteinheit

Voralpines Hügel- und Moorland

- 038 Inn-Chiemsee-Hügelland
- 039 Salzach-Hügelland

Abb. 17: Regionalplan, Ausschnitt Begründungskarte zu BI 3.1 – Naturräuml. Gliederung, 2002, Regionalplan S-O-Oberbayern)

Sicherung der Landschaft - Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.

Laut Regionalplan liegt Soyen an dem an die bebaute Ortslage unmittelbar angrenzenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Nr. 11) „Inn von Wasserburg a. Inn bis Gars a. Inn und umliegende Feuchtgebiete“. Der Ortsteil Mühlthal liegt ebenfalls innerhalb des Gebietes.

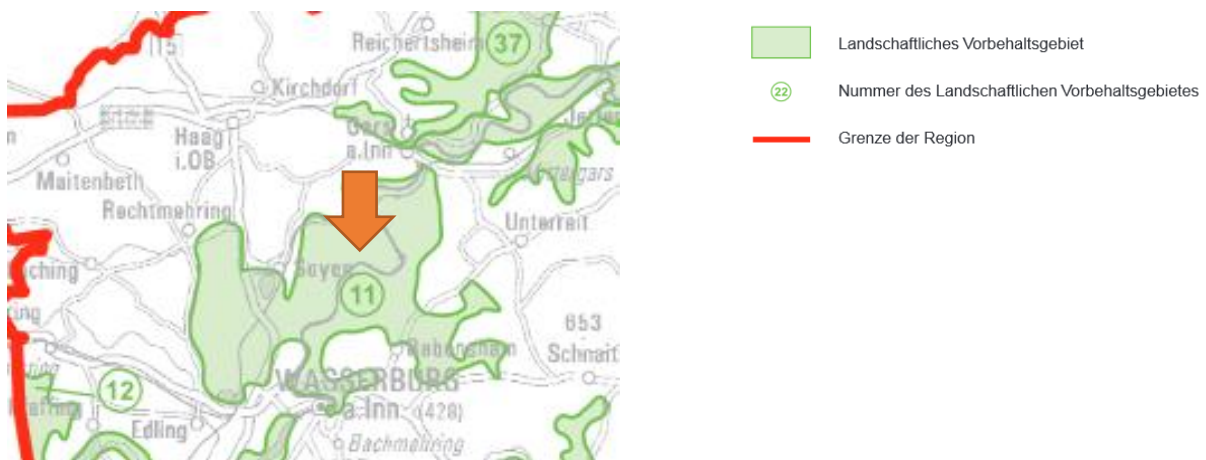


Abb. 18: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Auszug Regionalplan, markiert: Soyen, gültige Karte BI 3.1 und 3.1.5, Stand: 2000



Abb. 19: Regionalplan, Ausschnitt Karte 3 – Landschaft und Erholung (2002)

Aussagen zu Wasserwirtschaft, Gewässer und Gewässerschutz

Westlich des Soyensees befindet sich ein ausgewiesenes Wasserschutzgebiet (vgl. Abs. 2.2.1 Fachplanungen Naturschutz und Abb. 10 und 20)

An den Gewässern der Region soll die Gewässergüte erhalten und weiter verbessert werden. Bei nicht ausreichender Gewässergüte sollen Verbesserungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Nährstoff- bzw. Abwassereinträge sollen verhindert werden. Es sollen durchgängige Uferstreifen mit verringerter Nutzungsintensität erhalten bzw. geschaffen werden. Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrückhalteräume sollen vor weiterer Bebauung und Besiedelung oder sonstiger intensiver Nutzung freigehalten oder den wasserwirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechend wieder freigemacht und erweitert werden.

Die natürlichen Überschwemmungsgebiete sollen erhalten werden. (Z/2.4)

Am Nasenbach, der westlich -teils kanalisiert- am Hauptort Soyen vorbei durch den Ortsteil Mühlthal mäandert, besteht lt. Regionalplan ein "Überschwemmungsgebiet" (Legaldefinition des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 32 Abs.1 Satz 1), das u.a. den Hochwasserabflussbereich und das Retentionsgebiet umfasst.)

Die Seen in den Erholungsgebieten der Region, Kesselsee, Staudhamersee und Soyensee, sind häufig sehr stark belastet. Einerseits sollen Seeufer für die Erholung zur Verfügung stehen, andererseits muss die ökologische Belastbarkeit berücksichtigt werden.

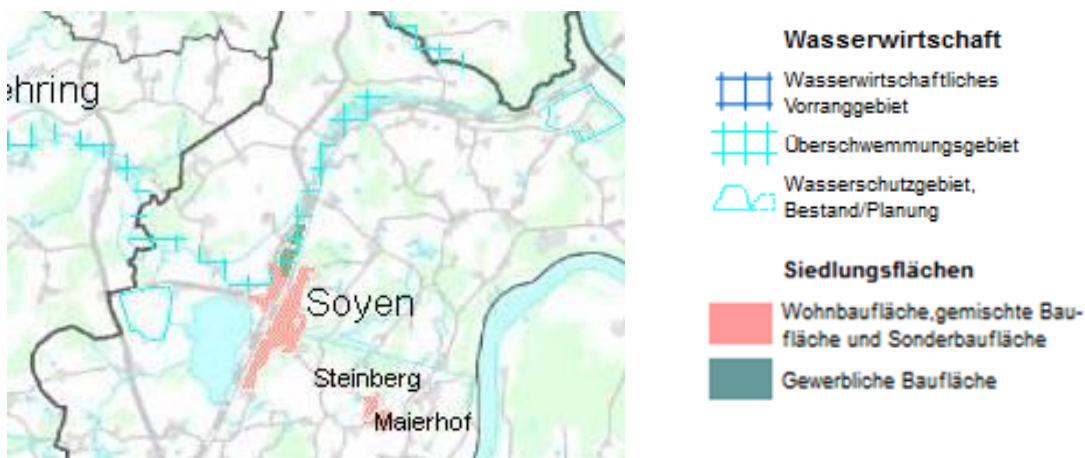


Abb. 20: Regionalplan, Ausschnitt Karte 2 – Siedlung und Versorgung (2002)

Seeuferkonzept Soyensee

Um die schützenswerten Seen Staudhamersee und Kesselsee zu entlasten, können der Soyensee und andere geeignete Seen für die Badeerholung stärker genutzt werden. Am Soyen See soll die Inanspruchnahme der Uferzonen auf die belastbaren Bereiche konzentriert werden. Dort kann das Erholungsangebot ergänzt werden.

In den verbindlichen Karten sind die unterschiedlich belastbaren Uferzonen und die für eine maßvolle Erholungsnutzung geeigneten Uferbereiche dargestellt. Die Uferzonen bestimmen sich nach Karte 3 b - Seeuferkonzept. (Z/zu 2.4, 2.5)

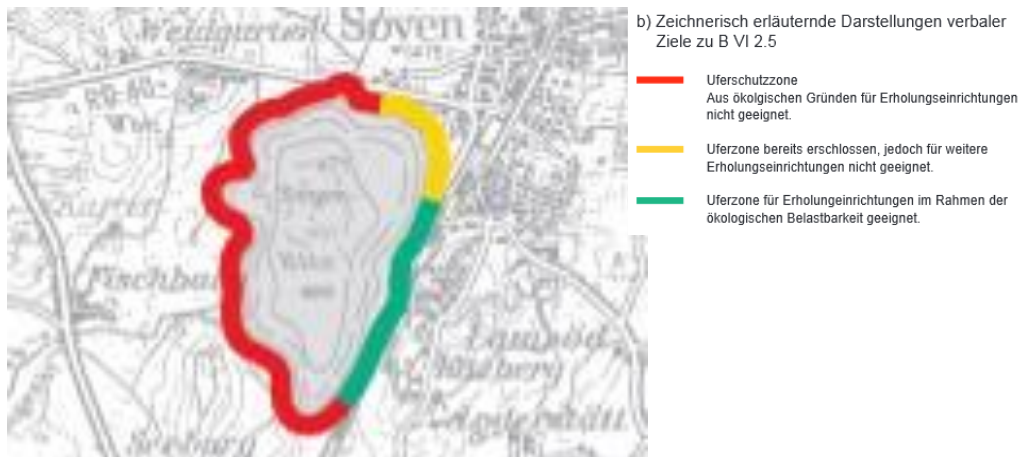


Abb. 21: Seeuferkonzept Soyensee aus Karte 3b, Landschaft und Erholung, Regionalplan Süd-Ost-Oberbayern, www.region-suedostoberbayern.bayern.de

Ziele des Seeuferkonzepts

- In den Uferschutzzonen ist jede Erholungsnutzung auszuschließen, da hier die noch intakte Ufervegetation zu schützen ist. Der Uferschutzzone vorgelagert sind teilweise Erholungseinrichtungen wie Segelbootstege. Dadurch können die Uferschutzzonen in ihrer Qualität erhalten bleiben.
- Bei den bereits erschlossenen, jedoch für weitere Erholungseinrichtungen oder -nutzungen nicht geeigneten Uferzonen handelt es sich vorwiegend um noch regenerierbare Röhrichtbestände mit bedeutender ökologischer Wirkung auf andere Lebensräume. Hier soll keine weitere Erschließung erfolgen, um das Artenpotenzial nach Art und Umfang zu erhalten. Deshalb sollen beeinträchtigende Liegewiesen, Bootsliegplätze, Trampelpfade durch das Schilf usw. möglichst eingeschränkt bzw. beseitigt werden. Parkplätze sind dieser Zone nicht mehr zuzuordnen.
- In den für Erholungseinrichtungen im Rahmen der ökologischen Belastbarkeit geeigneten Uferzonen können Infrastruktureinrichtungen wie Toiletten, Liegewiesen, Badeplätze, Segelhäfen, Gaststätten, Bootseinlassstellen und Parkplätze errichtet werden. Damit soll eine Beeinträchtigung anderer, schutzwürdiger Gebiete (z.B. Feuchtfelder) durch eine Erholungsnutzung ausgeschlossen werden.

Aussagen zu Tourismus und Erholung

Die Gemeinde Soyen liegt innerhalb eines festgelegten Gebietes für Tourismus und Erholung (Nr. 7) „Wasserburg a. Inn und Umgebung“.

In den Tourismus- und Erholungsgebieten Wasserburg a. Inn und Umgebung ist der Tourismus noch nicht stark entwickelt. Die entsprechenden Zahlen weisen für dieses Tourismusgebiet weit unterdurchschnittliche Werte im Vergleich zur Region aus.

Der im Ansatz vorhandene Tourismus soll durch Angebotsverbesserungen (hauptsächlich Sommertourismus mit gewissen Möglichkeiten in der Vor- und Nachsaison, Erholungsurlaub auf dem Bauernhof) nachhaltig gestärkt werden. Dabei soll die Nähe zum Verdichtungsraum München genutzt werden. Ein Ausbau

des Tourismus soll dazu beitragen, die Wirtschaftsstruktur des gesamten Verflechtungsbereiches zu stärken und auf ein breiteres Fundament zu stellen. (BVI/4.7)

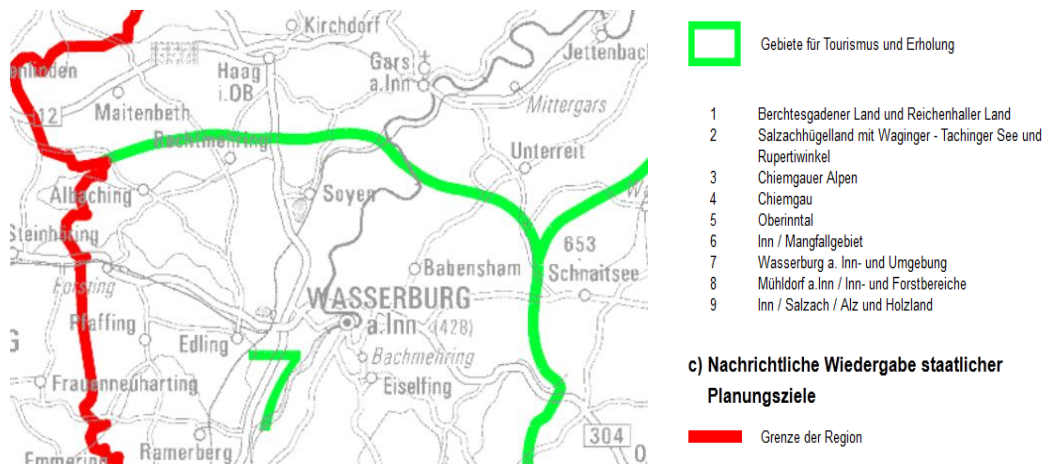


Abb. 22: Ausschnitt aus der Karte 3a „Gebiete für Tourismus und Erholung“, 2001 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Regionalplan S-O-Oberbayern

Soyen wird von regional ausgewiesenen Radwegen tangiert. Noch nicht im Regionalplan vermerkt ist die für Radfahrer als Rundweg ausgewiesene Route durch Soyer (vgl. Abs. 3.2.2 Tourismus, Freizeit und Erholung)



Abb. 23: Radwege der Region, aus Begründungskarte B VII 2.5 (2002), Regionalplan S-O-Oberbayern 2015

Aussagen Regionalplan zu Energie

In der Innschleife an der östlichen Gemeindegrenze befindet sich ein Wasserkraftwerk (Eigentümer: Firma Verbund AG, Österreich). Eine 110-kV Hochspannungsleitung (rot) und eine Fernleitung für Erdöl bzw. Mineralölprodukte (braun) durchlaufen das Gemeindegebiet.

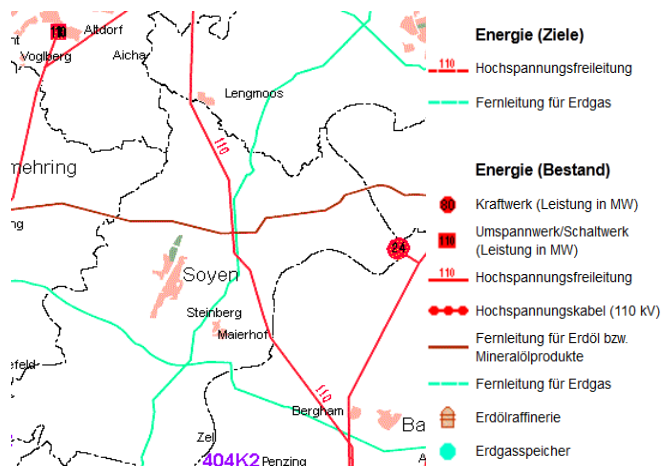


Abb. 24: Versorgungsleitungen, Regionalplan Südostoberbayern) <https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de>

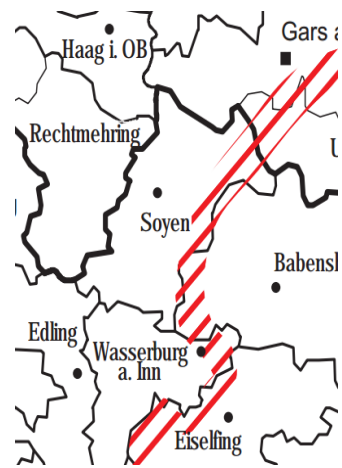


Abb. 25: Gebiete, in denen hohe Windkraftanlagen und Antennenträger nicht zulässig sind, Regionalplan Südostoberbayern

Im rot schraffierten Bereich –Inntal und östliches Gemeindegebiet Soyer– sind hohe Windkraftanlagen bzw. große Antennenträger nicht zulässig.

2.3.2 Denkmalschutz



(Vgl. Bestandskarten für Soyen und Mühlthal: **Plan 1** „Planungsrecht“)

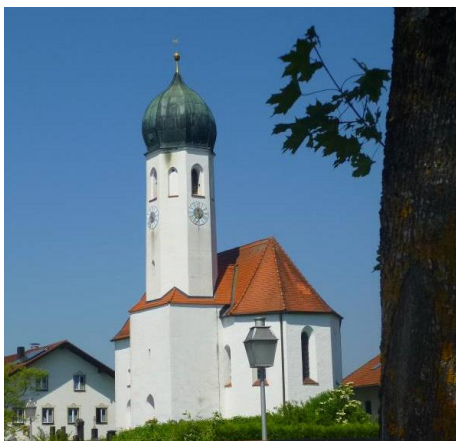
Baudenkmäler

SOYEN

Insgesamt stehen 36 Baudenkmäler der Gemeinde Soyen in der Denkmalliste (Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, 2015). Nach äußerem optischem Eindruck vor Ort befinden sie sich in gutem Allgemeinzustand (vgl. Abs. 3.5.3 – Bauzustand und Sanierung)

Abb. 26: Baudenkmäler (rot, mit Ziffer der Denkmalliste) in Soyen, <http://geoportal.bayern.de>, Juli 2015)

Baudenkmäler im Untersuchungsbereich Soyen



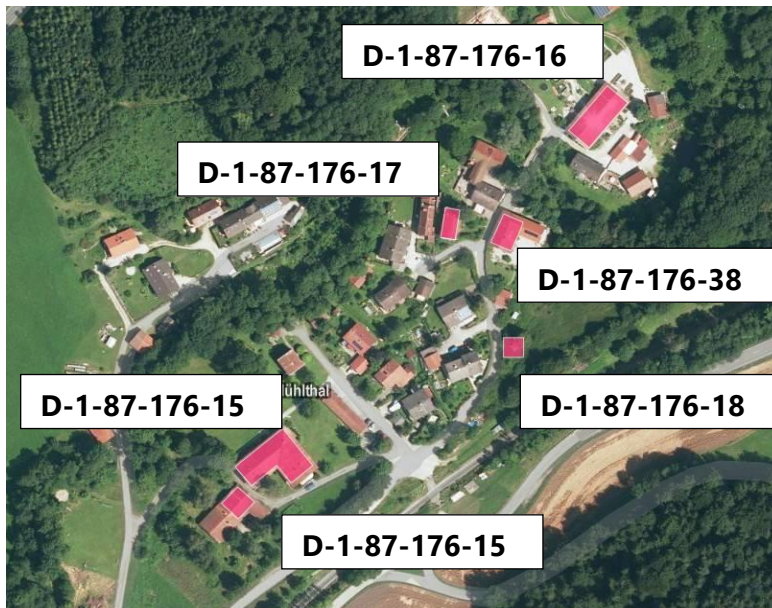
D 1-87-176-1: Kath. Pfarrkirche St. Peter u. Paul, Alleestr.8



D-1-87-176-2: Bauernhaus, ehem. Krameranwesen, Dorfstr.1

Abb. 27: Baudenkmäler in Soyen, eig. Aufn, Juli 2015

MÜHLTHAL



Drei Baudenkmäler im Ortsteil Mühlthal befinden sich nach äußerem optischem Eindruck (Ortsbesichtigung) in gutem Allgemeinzustand. Die folgenden drei haben Renovierungs- bzw. Sanierungsbedarf (s. auch Abs. 3.5.3 Bauzustand und Sanierung)

Abb. 28: Baudenkmäler (rot, mit Ziff. Denkmalliste) im Ortsteil Mühlthal (Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, Denkmalviewer Bayern, aus: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik>, aufgerufen Juli 2015)

- Barocke Wegkapelle, Renovierungsbedarf
- Bundwerkstadel, Mühlthal 2, umfassender Sanierungsbedarf
- Leerstehende Mühle, Mühlthal 9, umfassender Sanierungsbedarf

Baudenkmäler im Ortsteil Mühlthal



D-1-87-176-15: Ehem. Mühle; Wohnhaus in Hakenform, Mühlthal 1



D-1-87-176-15: Bundwerkstadel, umfassend sanierungsbedürftig, Mühlthal 2



D-1-87-176-18: Wegkapelle,
renovierungsbedürftig, Mühlthal 8a



D-1-87-176-38 : Ehem. Bauernhaus mit
(renov.) Bundwerkstadel, Mühlthal 8



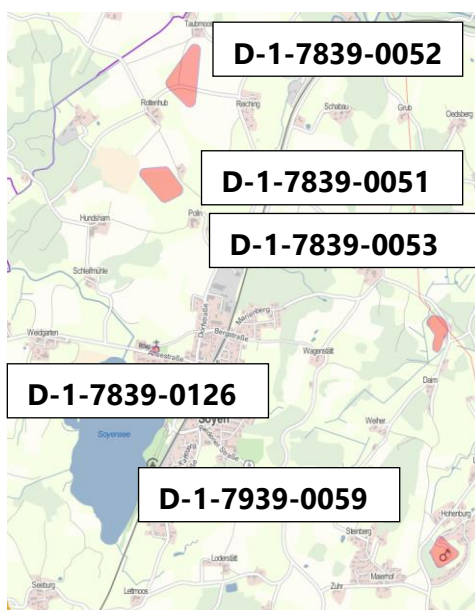
D-1-87-176-16: Ehem. Mühle und Bauernhaus;
Mühlthal 14, 14a, 14b



D-1-87-176-17: Ehem. Mühle, umfassend
sanierungsbedürftig, Mühlthal 9

Abb. 29: Baudenkmäler in Mühlthal, eig. Aufnahmen, Juli 2015

Bodendenkmäler



SOYEN und MÜHLTHAL

Insgesamt sind im Gemeindebereiche 11 Bodendenkmäler in der Denkmalliste (Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, 2015) bezeichnet und beschrieben.

Abb. 30: Bodendenkmäler (rot, mit Ziff. Denkmalliste) im Gemeindegebiet (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (o. J.): Denkmalviwer Bayern, aus: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik>, aufgerufen Juli 2015)

2.4 Kommunale Planungen und Bauleitplanung

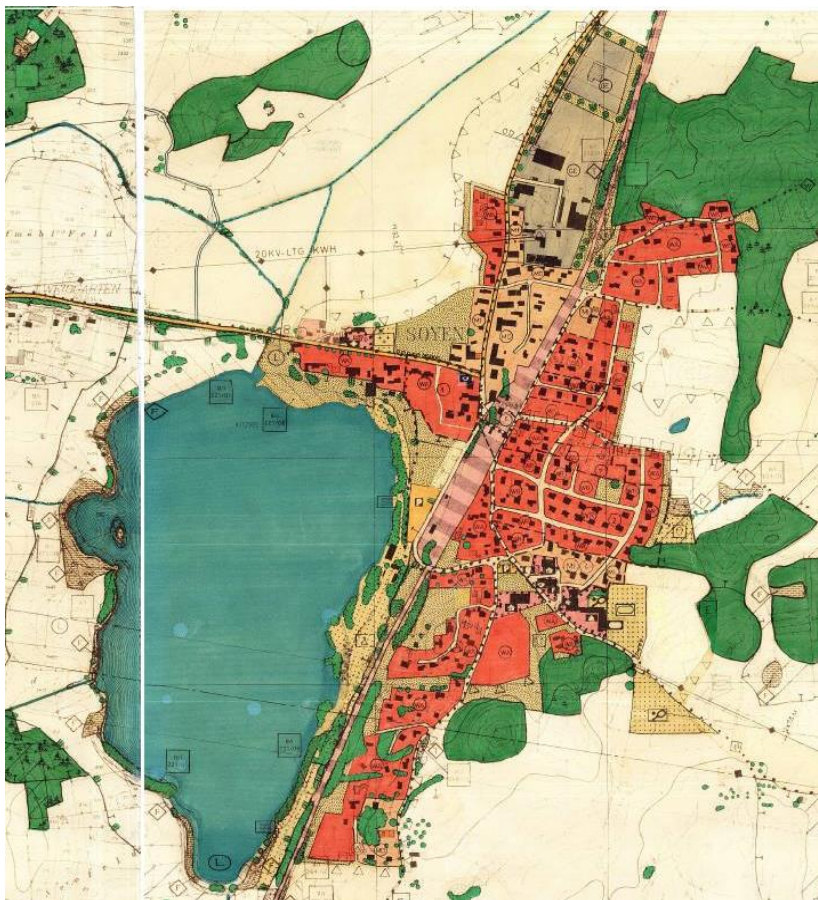
Die Bestandskarten „Planungsrecht“ – **Plan 1**, jeweils für Soyen und Mühlthal, erlauben einen Überblick über die vorhandene und geplante Flächennutzung und kommunale Bauleitplanung.

2.4.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Gemeinde Soyen besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Verfasser Schober & Partner, Freising). Bis 2013 wurden 5 FNP-Änderungen vorgenommen.

Grundfassung u. Änderungen des FNP:	genehmigt am:
Erstfassung (Ortsplanungsstelle Oberbayern)	14.05.1998
Änderung durch Beschluss Gemeinde	18.05.1999
Änderung durch Beschluss	17.01.2000
1. Änderung Bereich	24.06.2003
1. Änderung Bereich Kafflberg / Kitzbergstr.	28.06.2010
2. Änderung	17.01.2000
5. Änderung	11.06.2013

SOYEN



Der in Abb. 31 dargestellte Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zeigt die bestehende Flächennutzung und die mit Planungsabsicht belegten Flächen im Hauptort Soyen. Auffällig sind die anteilmäßig zur gesamten Ortsfläche großen Wohnbauflächen (WA und WR), die sich hauptsächlich im östlichen Ortsquartier ausgebreitet haben. Die südlich des Pfarrzentrums gelegene, zusammenhängende Fläche ist noch als jüngster Bebauungsplan in der Planungsphase. Die bereits bebauten und geplanten Wohnbauflächen sind überwiegend durch Bebauungspläne festgesetzt (vgl.

Abb. 31: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Soyen, Gem. Soyen, 2015

Abs. 2.4.2 Bebauungspläne und Satzungen).

Am östlichen und nordwestlichen Siedlungsrand sind „Grenzbereiche der Ortsbebauung“ aus Sicht der Landschaftsplanung mit Entwicklung eines Ortsrandes (Darstellung mit Pfeilstruktur) gekennzeichnet. Als Schutz- bzw. Übergangstreifen zwischen Ort und Landschaft sind an die Ortsränder anschließende Grünstreifen ausgewiesen. Weitere zu schützende Grün- und Freiflächen, z.B. die nördlich der Alleestraße liegenden Überschwemmungsflächen und Grünflächen am südlichen Ortsrand sowie im Seeuferbereich sollen von Bebauung frei gehalten werden.

Als wichtige naturräumliche Zäsur zwischen Siedlungseinheiten wird östlich der Bahnlinie als Planungsziel der Erhalt einer Freifläche entlang der Nußbaumstraße bis zur Bahnlinie angestrebt (Quadratstrukturen). Den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechend ist diese jedoch bereits durch Wohnbebauung entlang der Gartenstraße unterbrochen. Ebenfalls nur als Planungsabsicht ist ein großräumiger Parkplatz am östlichen Seeufer dargestellt, der gegenwärtig jedoch als Zeltplatz dient.

Die Lage der Erdgas- und Überlandleitungen, einer Mineralölföhrleitung, Anlagen zur Versorgung und Schutzgebiete sind im Plangebiet gekennzeichnet. In dem im FNP gekennzeichneten Wasserschutzgebiet westlich der Gemeinde müssen die entsprechenden Schutzgebote und Auflagen eingehalten werden.

MÜHLTHAL



Der Ortsteil Mühlthal befindet sich im Außenbereich. Im FNP werden Baudenkmäler und der übrige Baubestand sowie Wald- und Schutzgebiete dargestellt. Am südlichen Ortsende befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Kläranlage. Hier ist auch der Wertstoffhof der Gemeinde untergebracht.

Abb. 32: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Soyen, Ortsteil Mühlthal, Gem. Soyen, 2015

2.4.2 Bebauungspläne und Satzungen

(Vgl. Bestandskarte „Siedlungsentwicklung“ – **Plan 3_1**)

SOYEN

Lage der vorhandenen Bebauungspläne und Satzungen (mit Bezifferung):



Abb. 33: Soyen Bebauungspläne, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

In Abb. 33 dargestellte Bebauungspläne und Satzungen:

Bezeichnung	Art der baulichen Nutzung	Gültig seit (Jahr)
B 01.0 und 01.2 Bebauungsplan Soyen – Alleestraße	WA	1978 und 1974 (2. Änderung 2009)
B 03.0 Bebauungsplan Soyen – Heckenstr. I	WA	1981
B 04.0 Bebauungsplan Soyen – Heckenstr. II	WA, MI	1984
B 06.0 Bebauungsplan - Soyen – Ost	WR	1977
B 06.1 und 06.2 Bebauungsplan Soyen – Ost II	WA	1998 (2. Ändg. 2004)
B 07.0 Bebauungsplan Soyen – Gewerbegebiet	GE	2003
B 09.0 Bebauungsplan Soyen – Strandweg	WA	2009
B 09.01 Bebauungsplan Soyen – Strandweg Erweiterung	WA	2014
B 10.0 Bebauungsplan Soyen – ehem. Parkettfabrik	MI	2010
B 11.0 Bebauungsplan Soyen – Kafflberg	WA	2011
B 12.0 Bebauungsplan Soyen – Kitzbergstr.	WA	2012
B 13.0 Bebauungsplan Soyen – Sonnleiten	WA	2013
Satzungen:		
S 02.00 Ortsabrundungssatzung Soyen – Dorfstraße		1997
S 4.00 Ergänzungssatzung Alleestraße		2001
S 06.00 Ergänzungssatzung – Soyen Kitzberg		2007

Ausschnitte aus den Bebauungsplänen (Ortsabrundungen) im Untersuchungsbereich:

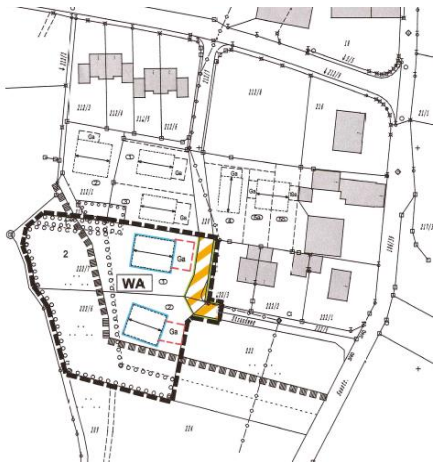


Abb. 34: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan B 09.0 „Strandweg“. Arch. Baumann & Freunde, Falkenberg, 2009



Abb. 35: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 09.01 „Strandweg –Erweiterung“. Arch. Baumann & Freunde, Falkenberg, 2014

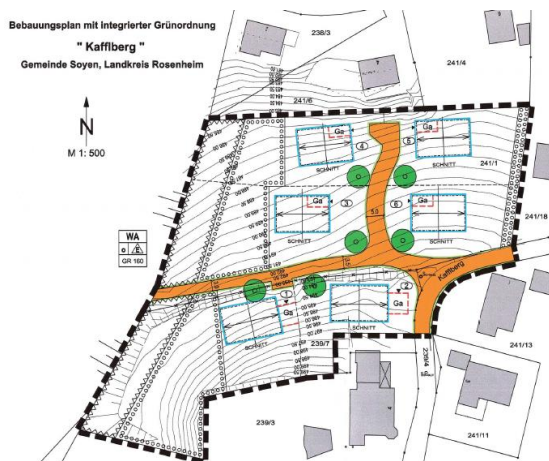


Abb. 36: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan B 11.0 „Kaffiberg“. Arch. Baumann & Freunde, Falkenberg, 2011



Abb. 37: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan B 12.0 „Kitzbergstraße“. Arch. Baumann & Freunde, Falkenberg, 2012



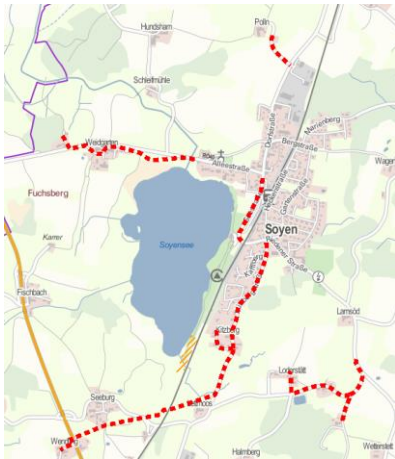
Abb. 38: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 10.0 „Ehem. Parkettfabrik“. Arch. Baumann & Freunde, Falkenberg, 2010

MÜHLTHAL

Im Ortsteil Mühlthal, lt. FNP im Außenbereich, wurden bisher keine gemeindlichen Bebauungspläne/Satzungen aufgestellt.

2.4.2 Sonstige kommunale Vorhaben und tangierende Planungen

Über die Dorferneuerung hinaus sind folgende Planungsvorhaben in Arbeit:



- Kanalisierung der Außenbereiche
- Überarbeitung der Kläranlage aufgrund von Nachtragsbeiträgen
- Ausweisung neues Gewerbegebiet an der B 15 (derzeit im FNP Verfahren)
- Geplantes Baugebiet zur Ortsabrundung/-erweiterung südl. kath. Pfarrzentrum
- Ausbau der Breitbandanschlüsse – auch Leerrohre:

Abb. 39: Ausschnitt Karte „Geplante Tiefbaumaßnahmen zum Ausbau der Breitbandanschlüsse“, <http://geoportal.bayern.de>

- Forschungsprojekt „Energy-Neighbor“ der TU München zum Anschluss eines neuen Baugebietes nördlich kath. Pfarrzentrum an das Nahwärmenetz (Biomasseheizkraftwerk Soyen). Untersuchung und Erprobung dezentraler Energiespeicherung durch Photovoltaik
- Geplanter Radweg in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Rosenheim: Lückenschluss von der B15 über Strohereit nach Soyen
- Bahnübergang: im Ortsteil Mühlthal soll der gegenwärtig gesperrte, ehem. beschränkte Bahnübergang aufgrund schwerer Verkehrsunfälle durch den Neubau einer Straßenüberführung auf Höhe der Kläranlage ersetzt werden (Planfeststellung voraussichtlich 2015).
- Geplanter Kanalausbau in verschiedenen Ortsteilen des Gemeindegebiets
- Hinsichtlich Flurneuordnung, Straßen-, Wege- (ausgenommen Radweg, s.o.) besteht aktuell kein Handlungsbedarf. Dies betrifft entweder bestehende oder bereits umgesetzte Planungen.

3 Bestandsanalyse – Bewertung

Anschließend werden verschiedene Bestandssektoren, überwiegend auf die Untersuchungsbereiche bezogen, analysiert. In der jeweils den einzelnen Abschnitten zugeordneten fachlichen Bewertung werden offensichtliche, von städtebaulicher und dorfköologischer Relevanz erscheinende Potentiale und Bindungen in einem Werte-Mängel-Profil gegenübergestellt.

Die Bewertung der Bereiche „Bevölkerungs- und Sozialstruktur“, „Wirtschaftsstruktur“ sowie „Tourismus und Erholung“ sind sowohl auf Soyen als auch auf Mühlthal bzw. die Gesamtgemeinde übertragbar.

3.1 Aspekte der Bevölkerungsstruktur

3.1.1 Bevölkerungsentwicklung

In den „Vorbereitenden Arbeiten zur Dorferneuerung“, Bericht März 2015, wurden schematisch und tabellarisch Daten der Gemeinde zur Bevölkerungsentwicklung, Alterungsfähigkeit, Wanderungssaldo sowie Auflistungen der Sozial- und Versorgungsstruktur dargestellt. Folgend werden zusätzliche Aspekte der Bevölkerungsstruktur ergänzt und anschließend bereits dargestellte Daten (s. Bewertung) beurteilt.

3.1.2 Sozialstruktur – Soziale Daseinsvorsorge

SOYEN und MÜHLTHAL

Die Einrichtungen der sozialen Versorgungsstruktur sind auf den Hauptort Soyen und den Ort Rieden (ehemaliger Hauptort der Gemeinde) konzentriert. In der Gemeinde Soyen gibt es ca. 19 Vereine, aktive Genossenschaften bzw. Gruppierungen mit sozialem und ehrenamtlichem Engagement unter reger Teilnahme ihrer Mitglieder (vgl. Vorbereitenden Arbeiten, Bericht März 2015).

Soyen besitzt durch seine verkehrstechnisch günstige Anbindung, seine Attraktivität bezüglich der naturräumlichen Lage und seine infrastrukturelle Ausstattung Potential für einen qualitätsvollen Altersruhesitz. Zwei Senioren-Pflegeheime bestehen in den Ortsteilen Schlicht und Pichl.

Die Bevölkerungs- und Sozialstruktur beinhaltet verschiedene Altersgruppen. Daraus ergeben sich im Gemeinschaftsleben auch unterschiedliche Treffpunkte. Öffentlicher Treffpunkt aller Bevölkerungsgruppen ist neben allen Einrichtungen natürlich das attraktive Soyenseeufer.

- Kinder- und Jugendtreff
- Abgesehen von den Treffpunkten in den Vereinen (z.B. im Sportverein TSV Soyen mit 180 Jugendmitgliedern) sind öffentlich genutzte Treffpunkte für Kinder und Jugendliche das Jugendfreizeitgelände mit Beachvolleyballfeld und Fahrrad-Cross-Strecke und der Bolzplatz neben dem Sportplatz.
- Für (Klein)-Kinder und deren Mütter ist der Spielplatz neben dem Kindergarten ein Treffpunkt.

- Im Ortsteil Mühlthal existiert ein kleines Spielplatzgelände mit Bolzplatz, Sandhaufen und Schaukel.
- Treffpunkte der mittleren Generation
- Die mittlere Generation trifft sich in verschiedenen Gruppierungen, vor allem innerhalb der Vereine (TSV, Feuerwehr, Chöre, VHS) im Mehrzweckraum der Grundschule oder im Pfarrzentrum. Öffentliche Treffpunkte sind die bestehenden Gasthäuser, das Café der Bäckerei sowie der Dorfläden.
- In Mühlthal trifft man sich am zentralen Kreuzungspunkt am ehem. Bahnübergang und im Sommer zum Ortsteilfest (privat organisiert).
- Treffpunkte für Senioren
- Treffpunkte für die ältere Generation sind neben Kirche und Pfarrzentrum, Gast- und Feuerwehrhaus vor allem die Vereine und ein eigener „Seniorenclub“, letzterer bisher ohne eigene Räumlichkeiten. Soziale Treffpunkte sind außer den o.g. Einrichtungen auch noch die vorhandenen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf, insbesondere der Dorfläden im Hauptort.
- Kulturelle und sonstige Angebote
- Soziale Treffpunkte sind auch Theater- und Musikveranstaltungen u.a. kulturelle Veranstaltungen, die außerhalb der Gemeinde in Wasserburg a. Inn und Umgebung sowie in den nahen Tourismusregionen (z.B. am Chiemsee) angeboten werden.
- Zu sportlichen Ereignissen trifft sich die interessierte Bevölkerung am Sportplatzgelände in Soyen, für Freizeitaktivitäten am Soyenseeufer.

BEWERTUNG Bevölkerungs- und Sozialstruktur

(+) POTENTIALE / Werte	(-) BINDUNGEN / Mängel
Alterungsfähigkeit / Billetermaß	
Soyen besitzt aufgrund der Lage und Ausstattung Potential für einen qualitätsvollen Altersruhesitz.	Billetermaß (-0,64, Jahr 2013) deutlich unterhalb Landesdurchschnitt (ca. -0,5) bedingt aktuell sich abzeichnenden Handlungsbedarf in Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung und (sozialer) Daseinsvorsorge. Tendenz: <ul style="list-style-type: none"> • Sinkende Auslastungsquoten von bestehenden Infrastruktureinrichtungen • Denkbare Zunahme innerörtlicher Leerstände v.a. älterer Bausubstanz

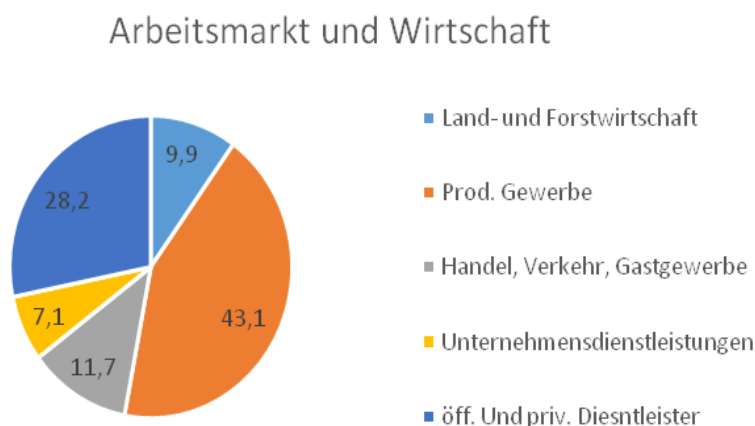
Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo	
<p>Relativ ausgeglichener Wanderungssaldo mit leicht positiver Entwicklung</p>	<p>Zahl der Verstorbenen (ab 2000) höher als Lebendgeborene: Fortschreitende Überalterung der Gesellschaft (Statistik einschl. Daten der best. Seniorenheime der Gemeinde)</p> <p>Verluste jüngerer Bevölkerungsanteile durch Bildungsabwanderung</p>
Sozialstruktur – Soziale Daseinsvorsorge	
<p>Ausgeglichene Sozialstruktur der Bevölkerung</p> <p>Aktives, kirchliches und lebendiges Gemeinde- und Vereinsleben mit vielen Möglichkeiten zur Bildung sozialer Netzwerke</p> <p>Schul-, Betreuungs- und Bildungsangebote im Hauptort</p> <p>Medizinische Versorgung vor Ort</p> <p>Gute Ausstattung altersspezifischer Angebote :</p> <p>Junge Generation: gut bis sehr gute Ausstattung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Ausreichend Sport- und Freizeiteinrichtungen</p> <p>Mittlere Generation: Vorhandene Angebote/Treffpunkte</p> <p>Ältere Generation: Vorhandenes altersspezifisches Wohnraumangebot</p> <p>„Seniorenclub“ mit wechselnden Treffpunkten und Aktionen</p>	<p>Vereine (ausgenommen TSV) ohne eigene Vereinsräume</p> <p>Mangel an öffentlichen Treffpunkten im westlichen Ortsquartier außerhalb der Versorgungs- und Vereinseinrichtungen. Fehlende Senioren- und Jugend-Treffpunkte im öffentlichen Raum</p> <p>„Seniorenclub“ ohne eigene Räumlichkeiten</p> <p>Kaum Unterstützungsangebote für Senioren</p>

3.2 Aspekte der örtlichen Wirtschaftsstruktur

Die Bestandskarten „Wirtschafts- und Nutzungsstruktur“- **Plan 2** für Soyen und Mühlthal erlauben einen Überblick über Art und Lage lokaler Betriebe

3.2.1 Bestehende Wirtschaftssektoren

Abb. 40 zeigt die Verteilung der Sektoren aus dem Bereich Arbeitsmarkt und Wirtschaft in der Gemeinde. Neben dem dominierenden Wirtschaftsbereich „Produzierendes Gewerbe“ mit 43,1% der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten weisen die anderen Sektoren eine deutlich untergeordnete Bedeutung auf. Gefolgt wird der größte Sektor von den Bereichen Dienstleistungen,



gen, Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Die Land- und Forstwirtschaft spielt prozentual gesehen eine geringe Rolle und ist nur noch außerhalb des Hauptortes Wirtschaftsfaktor. Im Hauptort selbst geht die Tendenz zum Umbau ehem. landwirtschaftlicher Hofstellen für Wohnzwecke.

Abb. 40: Arbeitsmarkt und Wirtschaft in Soyen nach Sektoren, LaStDV

SOYEN

Verteilung der gewerblichen Betriebe, nach Wirtschaftssektoren geordnet:

Einzelhandel und Dienstleistung

- Metzgerei, Heckenstr. 14
- Bäckerei/Café/Lebensmittel, Dorfstr. 7
- Lebensmitteleinzelhandel, Dorfladen, Seestr. 2
- Gemeinschaftspraxis allg. Ärzte, Riedener Str. 9
- Arztpraxis, Allgemeinmedizin, Alleestr. 25
- Zahnarztpraxis, Riedener Str. 11
- Raiffeisen-Volksbank, Immobilien, Seestraße 3
- Kreis- und Stadtparkasse mit Geldautomat, Riedener Straße 9
- Praxis für Osteopathie u. Physiotherapie, Kitzbergstr. 28
- Apotheke St. Peter, Seestr. 8
- Friseur, Dorfstr. 2 Fahrshule, Dorfstr. 2
- Fahrshule, Dorfstr. 2
- EDV-Unterstützung, Essbaumstr. 4
- Web-Anwendungen, Riedener Str. 1
- Produktmanagement elektr. Produkte, Dorfstr. 20

- Hausaufgabenbetreuung, Bergstr. 6
- Gartenplanung und Beratung, Buchenstr. 3
- Reinigung v. Außenanlagen, Entrümpelung, Steghäuslstr. 6
- Nageldesign, Lärchenweg 6
- Finanzdienstleistung, Birkenweg 8
- Aquaristik, Kafflberg 8
- Kapitalmanagement, Kafflberg 9
- Planungsbüro, Veranstaltungsmanagement, Kafflberg 9
- Biomasseheizkraftwerk, Riedener Str.



Abb. 41: Dorfladen an der Kreuzung Alleestraße/Seestraße, eig. Aufn.



Abb. 42: Sparkasse mit Arztpraxis, Riedener Str. 9, eig. Aufnahme



Abb. 43: Biomasseheizkraftwerk am Sportplatz, eig. Aufn.



Abb. 44: Restaurant „Salvatore & Massimo“, Dorfstraße 4, eig. Aufnahme

Handwerks-, und Gewerbebetriebe

- Kfz-Service, Sportboothandel und -vermietung, Gartenstr. 3
- Fahrzeug- und Karosseriebau, Dorfstr. 22
- Mineralölhandel, Tankstelle, Gewerbegebiet 7
- Gebäudetechnik (Installation, Heizung, Sanitär), Alleestr. 9
- Elektro-/Sanitär-/Heizungsinstallation, Gerätehandel, Alleestr. 11
- Schlosserei/Spenglerei, Dorfstr. 17

Gastgewerbe

- Pizzeria „Salvatore & Massimo, Dorfwirt, Dorfstr. 14
- „Seecafé“, Gasthaus u. Fremdenzimmer, Alleestr. 11 und 21
- „Fischerwirt“, Gaststätte am Campingplatz, Seestr, 28
- Frühstückspension, Gästezimmer/Ferienwohnung, Dorfstr. 17

MÜHLTHAL

Im Ortsteil Mühlthal existierende gewerbliche Betriebe:

Dienstleistung, Gewerbe- und Handwerk

- Hufschmied und Pferdeartikel, Mühlthal 19
- Renovierung u. Trockenbau, Mühlthal 15a
- Lichtdesign, Mühlthal 5
- Kosmetikberatung, Mühlthal 10

3.2.2 Tourismus, Freizeit und Erholung

Gastgewerbe und Fremdenverkehr stellen lt. Regionalplan einen noch auszubauenden Wirtschaftsfaktor in der Region dar. Die Gemeinde Soyen liegt zwar nördlich der bekannteren Tourismusgemeinden, z.B. dem südlichen Chiemgau, lt. Regionalplan (2015) jedoch innerhalb eines festgelegten Gebietes für Tourismus und Erholung: (7) „Wasserburg a. Inn und Umgebung“. (Vgl. Abs. 2.3.1 Landes- und Regionalplanung Südoberbayern).



Die Stadt Wasserburg a. Inn wirbt mit der Bezeichnung „Wasserburger Land“ für eine eigene Freizeitregion mit Ausflugsmöglichkeiten, u.a. auch nach Soyen.

Abb. 45: Übersichtskarte der Freizeitregion Wasserburger Land, <http://www.wasserburg.de>

Wander- und Radwanderwege

Zahlreiche Rad- und Wanderwege durchlaufen die Gemeinde Soyen und bieten verschiedene Touren mit Sehenswürdigkeiten. Nächster Fahrradservice mit Fahrradverleih ist in Wasserburg a. Inn. In allen Regionalbahnen von/nach Wasserburg ist grundsätzlich die Mitnahme von Fahrrädern möglich.

Offiziell ausgeschilderte Rad- und Wanderwege um und durch Soyen:

- Radwanderweg „Von Baum zu Baum“ - Route 2 - südl. vom Hauptort
- Radwanderweg „Von-Kapelle-zu-Kapelle“
- Sonstige Radwander- und Wanderwege im Gemeindegebiet:
- Radwanderweg „Innradweg“ östliche Innseite
- Weitwanderweg „Benediktweg“ im Chiemsee-Alpenland

- Radwege 0 und 1 des Landkreises Rosenheim
- Wanderweg „Inntal-Weit-Wanderweg“
- Wanderweg zwischen Königswart und Gars am Innhochufer
- Wanderweg von Wasserburg über Rieden bis Soyen
- Radweg Soyensee – Stallauersee (Lkr. Bad Tölz)



Abb. 46: Ausschnitt aus der Tourenkarte
„Von-Kapelle-zu-Kapelle“,
<https://www.chiemseealpenland.de>

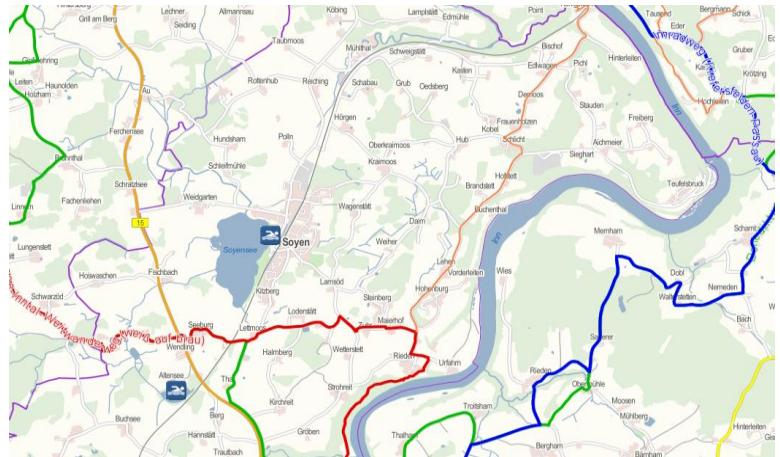


Abb. 47: Innrad und Benediktweg (grün/blau); Inntal-Weit-Wanderweg (rot), <http://www.wasserburg.de>

Gastgeber

Im Gastgeberverzeichnis der Gemeinde werden 11 Übernachtungsmöglichkeiten genannt, davon 4 (einschl. Campingplatz) im Hauptort Soyen. (aus: <http://www.soyen.de>)

Freizeitanlage Soyensee

Hauptattraktion und bedeutender Wirtschaftsfaktor für den Fremdenverkehr ist der am Hauptort unmittelbar gelegene fast 50 ha große Soyensee (oder Kitzsee). Der See mit ortsseitig eingezäuntem Uferbereich befindet sich in Privatbesitz. Das östliche Soyenseeufer bietet neben einem Campingplatz mit Gaststätte, Ruderbootverleih und Surfmöglichkeiten einen Badebereich mit Liegewiese, nur über den Campingplatz zugänglich und gebührenpflichtig. Im Winter wird die Wasserfläche, soweit möglich, für diverse Eissportarten genutzt.



Abb. 48: Hinweise und Eintrittspreise am Seezugang,
eig. Aufn. Juni 2015

Das östliche Soyenseeufer bietet neben einem Campingplatz mit Gaststätte, Ruderbootverleih und Surfmöglichkeiten einen Badebereich mit Liegewiese, nur über den Campingplatz zugänglich und gebührenpflichtig. Im Winter wird die Wasserfläche, soweit möglich, für diverse Eissportarten genutzt.

Ein Seerundweg ist nicht angelegt, wird aber von der Bevölkerung gewünscht. Ein Pfad für Spaziergänger beginnt am westlichen Seeufer.



Abb. 49: Soyensee, Hist. Postkarte, ca. 1930,
<http://www.ebay.de>, aufgerufen Juli 2015



Abb. 50: Heutiger Badebereich mit priv. Liegewiese,
<http://www.luftbild24.de>

BEWERTUNG Standortqualität, örtliche Wirtschaftsstruktur und Fremdenverkehr

(+) POTENTIALE / Werte	(-) BINDUNGEN / Mängel
Standortqualität und örtliche Wirtschaftsstruktur	
<p>Nähe zu Ober- und Mittelzentren – Lage an regionaler und überregionaler Entwicklungsachse – günstige Lage im Verflechtungsbereich</p> <p>Internetauftritt der Gemeinde mit Angeboten aus bestehender Wirtschafts- und Versorgungsstruktur</p> <p>Gut ausgebautes Straßennetz - gute Anbindung/Erreichbarkeit über B 15</p> <p>Ökonomisches Potential der B 15 zur Gewerbeansiedlung - Ausweisung eines an der B 15 gelegen neuen Gewerbegebiets (im FNP Verfahren)</p> <p>Entwicklungspotentiale für neue Frequenzbringer</p> <p>Verfügbare Erweiterungsflächen für lokale Betriebe im best. Gewerbegebiet</p> <p>Zentralität der Gemeinbedarfsflächen in den Ortsquartieren</p> <p>Überwiegende Zufriedenheit der Bevölkerung mit dem vorhandenen Versorgungsangebot im Dorfladen</p> <p>Kleinteilige Geschäftsstruktur – hochwertige Angebote. „Gute Atmosphäre“ im Dorfladen – kein Wunsch nach „Supermarkt“</p>	<p>Bestehendes Gewerbegebiet von Leerstand, Unternutzung und freien Grundstücksflächen geprägt. Insgesamt verwahrloster Eindruck</p> <p>Fehlende Gemengelage im Dorf – Überwiegendes Dienstleistungsangebot</p> <p>Landwirtschaftlicher Strukturwandel und veränderte Arbeitsmarktsituationen bringen baulich sichtbare Veränderungen</p> <p>Eingeschränkte Versorgung der lokalen Bevölkerung mit Produkten zur Deckung des täglichen Bedarfs - Dezentralität der best. Versorgungseinrichtungen</p> <p>Fehlender Versorgungsservice bzw. Verbindung nach Rieden (Lebensmittelmarkt) für Senioren u. nicht motorisierte Einwohner</p>

Tourismus, Freizeit und Erholung	
<p>Internetauftritt der Gemeinde mit Angebot für den Fremdenverkehr</p> <p>Lage im Inn-Chiemsee-Hügelland und am Soyensee als hohes naturräumliches Potential mit hohem Freizeitwert - Naherholungspotential und Entwicklungspotential für den Fremdenverkehr</p> <p>Bewusstsein der Bevölkerung hinsichtlich Landschaftspotential</p> <p>Angebot von Verweil- und Übernachtungsmöglichkeiten im Ort und in der näheren Umgebung</p> <p>Gut ausgebautes Rad- und Wanderwegenetz</p> <p>Vorhandene großzügige Sport- und Freizeitanlagen</p> <p>Bestehende gastronomische Angebote</p> <p>Hauptpotential Soyensee bietet zahlreiche Freizeit- und Wassersportmöglichkeiten.</p> <p>MÜHLTHAL Zahlreich vorhandene, gut genutzte Baudenkmäler – Potential „Urlaub auf dem Bauernhof“</p>	<p>Stagnierender Fremdenverkehr</p> <p>Fehlende Einrichtungen für Tagestouristen, z.B. zentrale Gästeinformation, Zimmernachweis, öffentl. WC-Anlage, zentrale Ortspläne</p> <p>Ungenügende Hinweise und Verweilangebote für Rad- und Wandertouristen – Mangelhafte Auffindbarkeit und Vernetzung der Wanderwege</p> <p>Nur beschränktes gastronomisches Angebot im Ort</p> <p>Geringes Angebot Kinderspielplätze</p> <p>Touristisches Angebot konzentriert sich auf Soyensee und Campingplatz – kaum weitere Attraktionen</p> <p>Nutzung des Soyensees für Tagestouristen und ortsansässige Bevölkerung nur eingeschränkt möglich – kein freier Ein- und Zutritt zum Uferbereich</p> <p>Anlage des gewünschten Seerundweges aktuell durch priv. Grundbesitz nicht zu verwirklichen - Klärungs- und Handlungsbedarf</p> <p>MÜHLTHAL Anbindung Mühlthals für Touristen nur unzureichend</p>

3.3 Siedlungsstruktur – Historische und denkmalpflegerische Aspekte

(Vgl. Bestandskarte "Siedlungsentwicklung"- **Plan 3_1**)

3.3.1 Historische Siedlungsentwicklung

SOYEN

Bedeutende Standortfaktoren, die zur Besiedlung des im Jahre 816 erstmals erwähnten „Senn“ führten:

- Hochwassergeschützte Siedlungslage auf dem Ausläufer eines Moränenhügels
- Nähe des Nasenbaches, Verlauf am Fuße der nach Osten sanft ansteigenden Hanglage
- Ortslage am Nord-Süd-verlaufenden Verbindungsweg zwischen Hauptverkehrswegen München - Mühldorf und Haag – Wasserburg a. Inn
- Früher Kirchenbau St. Peter und Paul (15. Jh.)

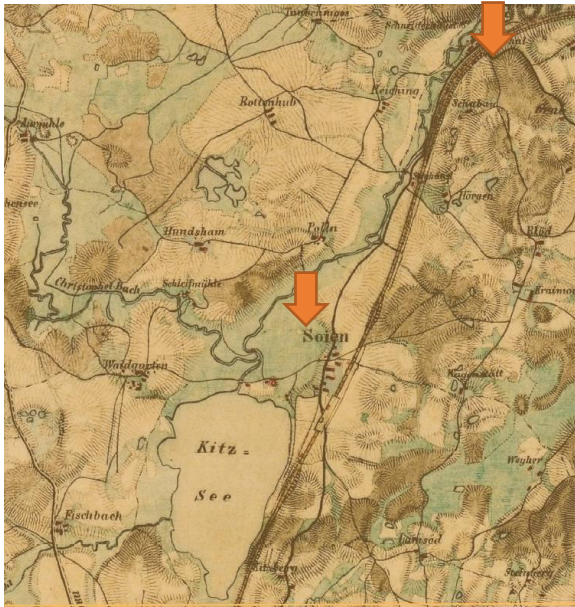


Abb. 51: Landschafts- und Siedlungsstruktur „Soien“ und Mühlthal, Positionsblatt 1817-1841, Bahntrasse ergänzt ab 1870



Abb. 52: Ehemalige Ortszufahrt von Westen – heute landwirtschaftlicher Weg, eig. Aufnahme

Das Urpositionsblatt von Soien und Muhlthal zeigt die gewachsene, regionaltypische und disperse Siedlungsstruktur mit zahlreichen kleinen Ortschaften, Weilern und Einzelanwesen, die bis heute über das gesamte Gemeindegebiet verstreut liegen. „Soien“ liegt hochwassergeschützt in deutlicher Entfernung zum „Kitzsee“-Ufer.

Das historische Wegenetz, heute durch neue Trassen (B15 und ab 1870 Bahntrasse) ergänzt, ist größtenteils erhalten geblieben, wenn auch hierarchisch untergeordnet. Deutlich erkennbar ist die Nord-Süd-Verbindung Haag - Wasserburg a. Inn (über Rottenhub), noch durchgängig über die (ab 1870 ergänzte) Bahntrasse verlaufend. Die landschaftliche Gliederung, mit Wechsel von offenen Landschaftsteilen und Wäldern, hat sich bis heute nur marginal verändert.

Ab dem 12. Jh. gehörte die Pfarrei Soyen zum Kloster Gars. Mit dessen Auflösung kam Soyen zur Pfarrei Rieden. Mit dem Kirchenbau (15. Jh.) entstanden an der Kreuzung des Kirchenweges mit dem Nord-Süd-verlaufenden Hauptverkehrswege vermutlich erste größere Hofanlagen. Der Kirchenweg zur Kirche St. Peter und Paul (vgl. Abb. 51-53) war lange Zeit ein bedeutender westlicher Zufahrtsweg nach Soyen, heute noch in Form eines landwirtschaftlichen Weges erhalten.

Auf der Uraufnahme Abb. 53 ist kein eindeutig definierter Dorfplatz erkennbar. Als zentraler Bereich findet sich nur eine angerartige Straßenaufweitung südlich des Kreuzungspunktes Kirchenweg/Bergstraße.

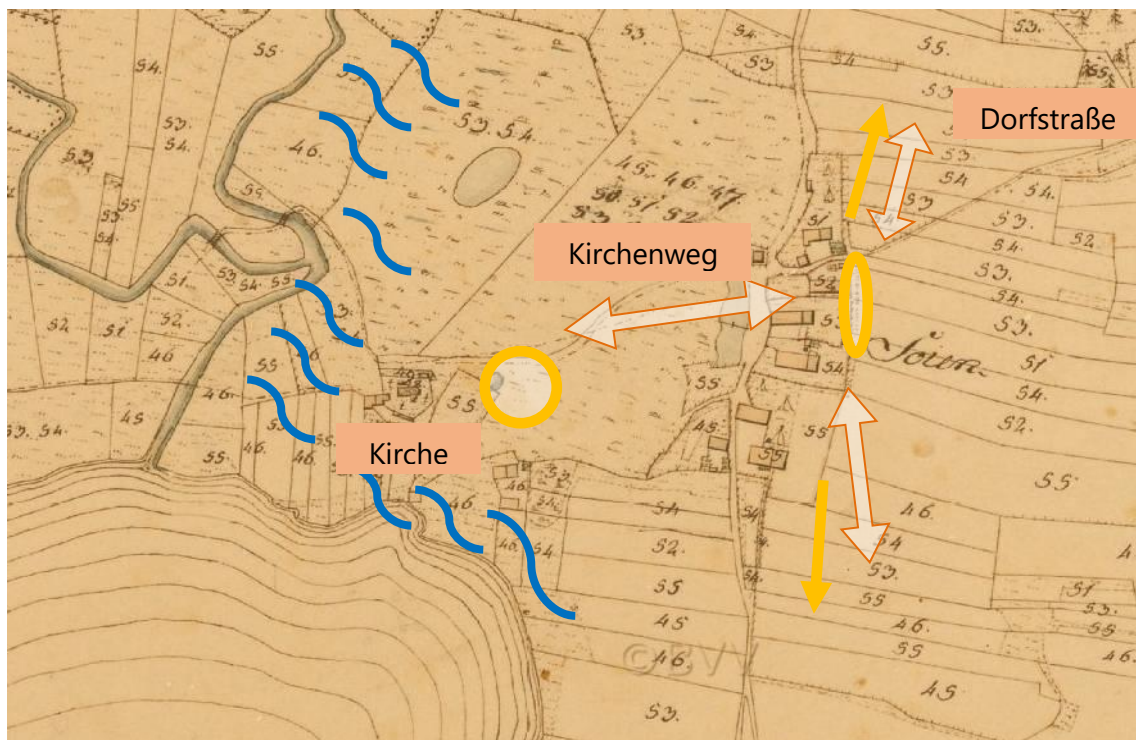


Abb. 53: Ausschnitt aus der Uraufnahme „Soyen“ ohne Bahntrasse, Uraufnahme 1808-1864 mit Eintrag Standortfaktoren: Hauptverkehrswege (weiß), Geländehauptrichtungen (gelbe Pfeile), Seeufer und Bachlauf (blau), Zentrum (Oval, gelb), <http://geoportal.bayern.de>

Das einst kleine Gemeindegebiet von 1808 mit 53 Gehöften vergrößerte sich erstmals 1882 durch Ortseingliederungen und zuletzt 1971 durch eine freiwillige Gebietsreform. Seit diesem Zusammenschluss deckt sich das heutige Gemeindegebiet wieder mit dem weitgehend geschlossenen Grundherrschaftsbezirk, der vom 13. Jahrhundert bis zur Säkularisation 1803 dem Regensburger Kastenamt Hohenburg zugeordnet war.

Erst mit dem Ausbau der Verkehrsverbindungen bis Ende des 19. Jh., der Bahntrasse (1870), dem Straßenausbau der Ortsdurchfahrt und der neuen Trasse der Alleestraße zur heutigen B15 wurde die Ausdehnung der Besiedlung eingeleitet. Mit der Eröffnung des Bahnhofs 1876 stieg die Einwohnerzahl um 30 %. Die von nun an verkehrsgünstige Lage und die zunehmende Zuwanderung bedingten ab 1950 die Ausweisung großflächiger Neubaugebiete westlich und östlich der Bahntrasse, damit gleichzeitig aber auch die Veränderung der Gemeindefunktion vom Bauern-

dorf zur Wohn- und Pendlergemeinde mit 85 Ortsteilen. Bezeichnend dafür ist die geringe Anzahl an Baudenkmalern bzw. erhaltenen Hofanlagen im Hauptort Soyen.

MÜHLTHAL

Der Ortsteil Mühlthal war ursprünglich eine nur aus 3 Mühlenanwesen bestehende Streusiedlung im Nasenbachtal mit regellosen Verbindungswegen. Die großen Einzelgehöfte und Mühlengebäude, heute Baudenkmäler, sowie der noch ungehindert mäandrierende Bachlauf des Nasenbaches sind bis heute erkennbar.

Zwischen den Hofanlagen wurden im Laufe der Siedlungsentwicklung zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen, die aus der ehemaligen Streusiedlung einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, jedoch ohne eindeutig definiertes Zentrum, entstehen ließen. Nach dem Bau der Bahntrasse und dem Bahnübergang wurde das Wegenetz angepasst, zum „Verteiler“ wurde der Knotenpunkt am Bahnübergang.



Abb. 54: Mühlthal, Uraufnahme 1808-1864

3.3.2 Ortsgrundriss und Baustruktur

(Vgl. Bestandskarte „Ortsgrundriss und Baustruktur“ – **Plan 3_2**)

SOYEN

Der Hauptort Soyen besitzt nur in Teilbereichen einen linearen, ansonsten einen eher flächigen Ortsgrundriss mit regelmäßiger Baustruktur (s. Abb. 56, in Farbe).

Die Bahnlinie bildet eine deutliche städtebauliche Zäsur, die den Ortsgrundriss in zwei Quartiere, „westlich“ und „östlich“ der Bahnlinie, trennt (blau). Während das westliche Ortsquartier, abgesehen vom Gewerbegebiet vor allem um die Dorfstraße/Bergstraße noch überwiegend dörfliche Siedlungsstrukturen besitzt, überwiegen (außerhalb des Untersuchungsbereiches gelegen) im

östlichen Ortsquartier ausgedehnte und vorstädtisch wirkende Wohnbauflächen mit rasterartig und stereotyp angelegter Einzel- und Doppelhausstruktur (orange kariert).

Hauptverkehrsadern sind die Alleestraße, die historische Trasse der Dorfstraße und deren erst in jüngerer Zeit entstandene Fortsetzung Seestraße/Riedener Straße (grau). Die historische direkte Wegeverbindung von der Dorfstraße zur heutigen Kitzbergstraße nach Osten aus dem Urkataster ist heute durch die Bahntrasse gestört bzw. unterbrochen (gelb).

Im ortsräumlichen Untersuchungsbereich ist eine lineare Regelmäßigkeit der Baustruktur mit Straßendorfcharakter nur noch in der Baukörperstellung der Dorfstraße erkennbar. Die dortige



Baustruktur wurde zwar insgesamt durch Umnutzungen und Verdichtung (Wohnnutzung) überformt, deren überwiegend giebelständige und reihenförmige Anordnung, orientiert am Straßenverlauf, ist erhalten geblieben. Ein in zweiter Reihe parallel dazu entstandenes Wohngebiet am Birkenweg nimmt die Baustruktur der Dorfstraße mit einhöftiger Bebauung in Giebelständigkeit positiv wieder auf (braun).

Abb. 55: Birkenweg, eig. Abb.

Die angerartige Aufweitung aus dem Urkataster Soyens als zentraler Bereich der Dorfstraße ist nicht mehr spürbar. Zentrale Raumqualität durch raumbildende Gebäudekanten besitzt heute nur der Kreuzungspunkt Alleestraße/Seestraße/Dorfstraße im westlichen Ortsquartier (hellrot), im östlichen ist der Rathausbereich räumlich definiert. Hier stehen die Hauptgebäude mit infrastrukturellen Nutzungen winkelförmig zueinander, ohne sich am Straßenverlauf der Riedener Straße zu orientieren (dunkelrot).

Beide Bereiche stellen u.a. auch funktionale Nutzungszentren dar (vgl. Abs. 3.4.1. Nutzung). Ein drittes Nutzungszentrum stellt der Bereich um Kirche mit Friedhof dar (orange).

Durch die südlich des Bahnhofs gelegenen Brachflächen parallel zur Seestraße wird die optische Trennung der Ortsquartiere zusätzlich zur Bahntrasse verstärkt. Für Ortsfremde, von Westen kommend, endet der Ort am Campingplatzgelände. Wertvolle innerörtliche Flächen mit bedeutenden Blickbeziehungen auf See und Kirche sind un- bzw. untergenutzt (gelbgrün).

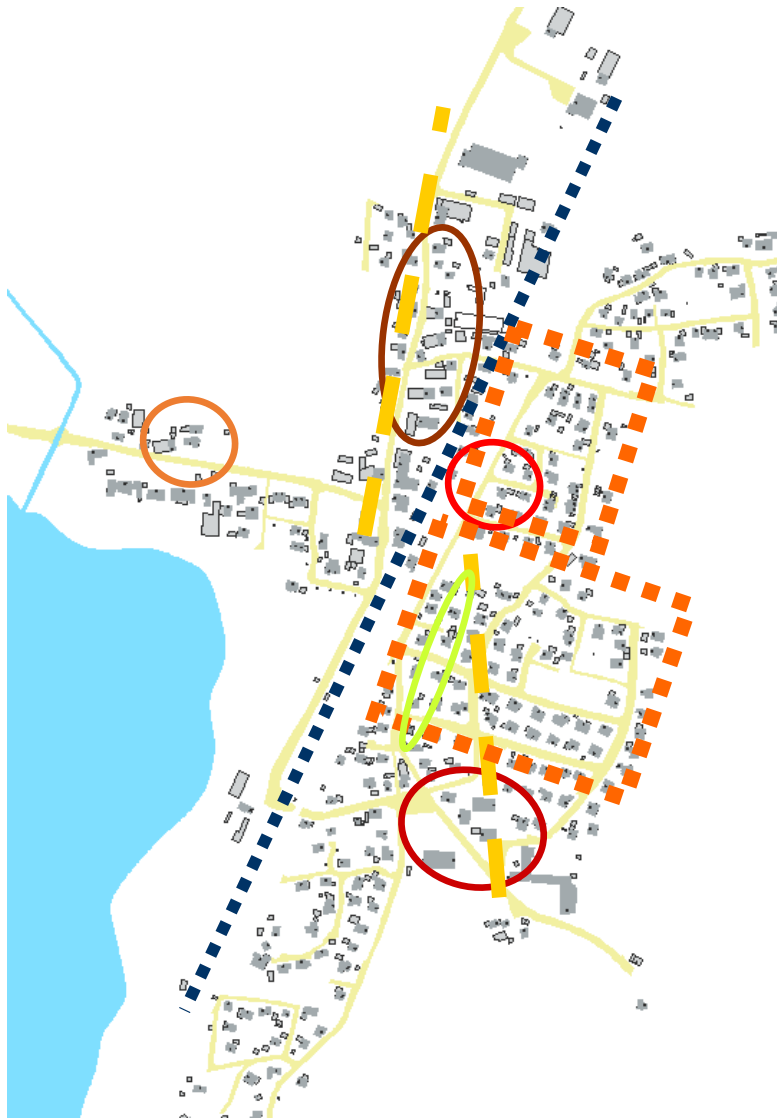
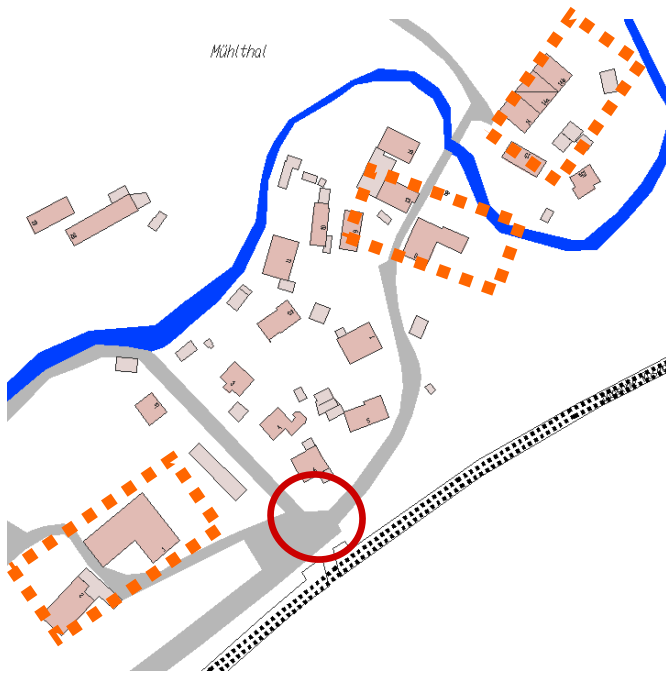


Abb. 56: Ortsgrundriss und Baustruktur Soyen, Katasterausschnitt 2015

MÜHLTHAL

Im Ortsgrundriss des Ortsteils Mühlthal, in Abb. 57 erkennbar, sind die vom ehemaligen Bahnübergang (rot) aus heute fächerförmig verlaufenden Erschließungs- und Verbindungswege, die sich an funktionalen (Bahnlinie) und topographischen Gegebenheiten (Nasenbachtal) orientiert haben.



Die Baustruktur besitzt keine geplante Regelmäßigkeit in der Baukörperanordnung. Die historischen Hofanlagen und Mühlengebäude (orange) und auch die ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude prägen den dörflichen Charakter und stellen bis heute mit ihren großformatigen Baukörpern Schwerpunkte im Ortsgrundriss dar, ohne jedoch räumlich definierte oder zentrale Bereiche zu bilden. Erst die dazwischen entstandene Nachverdichtung stellt den heutigen Siedlungszusammenhang her.

Die Bebauung orientiert sich nur teilweise am Verlauf der Verbindungswege.

Abb. 57: Ortsgrundriss und ehem. Mühlenstandorte, Katasterausschnitt 2015

3.3.3 Städtebauliche Fehlentwicklungen

Bei Betrachtung der heutigen Siedlungs- und Baustruktur werden städtebauliche Fehlentwicklungen (Abb. 58, farbige Markierungen) deutlich:

SOYEN

- Südlich des „Kirchenareals“, historisch einst in „Insellage“, hat sich entlang der Alleestraße ein städtebaulich negativer „Siedlungssporn“ im überschwemmungsgefährdeten Bereich herausgebildet, der das Seeufer durchgängig abriegelt und Blickbeziehungen auf See und Kirche verstellt (gelb). Das Kirchenareal wirkt vom Dorf isoliert bzw. ist nur untergeordnet angebunden.
- Gefahr des Verlustes historischer Hofanlagen in der Dorfstraße durch negative Veränderung der Baustruktur (ocker)
- Zwischen dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet und dem historischen Dorfszusammenhang Dorfstraße befindet sich gegenwärtig eine durch Abriss gewerblicher Anlagen entstandene Freifläche als positive „Gün“-Zäsur zwischen unterschiedlichen Flächennutzungen. Es besteht die Gefahr der baulichen Verschmelzung durch die Ortsabrundungssatzung „Soyen - Dorfstraße“(1997) und den Bebauungsplan „Ehemalige Parkettfabrik“, 2010. Auch nordwestlich

der Dorfstraße wurde in diesem Bereich durch Bebauung diese Verschmelzung bereits bewirkt (rot).

- Es besteht die Gefahr der Überbauung gliedernder Freiflächen in den östlichen Neubaugebieten (grün)
- Es fehlen deutliche Querverbindungen zur Vernetzung der Ortsquartiere und Quartierszentren (orange), die den Verlust hist. Wegeverbindungen ausgleichen können
- Brachflächen an der Bahnlinie statt baulicher Weiterentwicklung des Innerortsbereiches (hellgrün)
- Der im FNP als Planungsabsicht ausgewiesene Parkplatz an der Seestraße am einzigen ortsnahen Seezugang stört naturräumliche Qualitäten (hellblau)

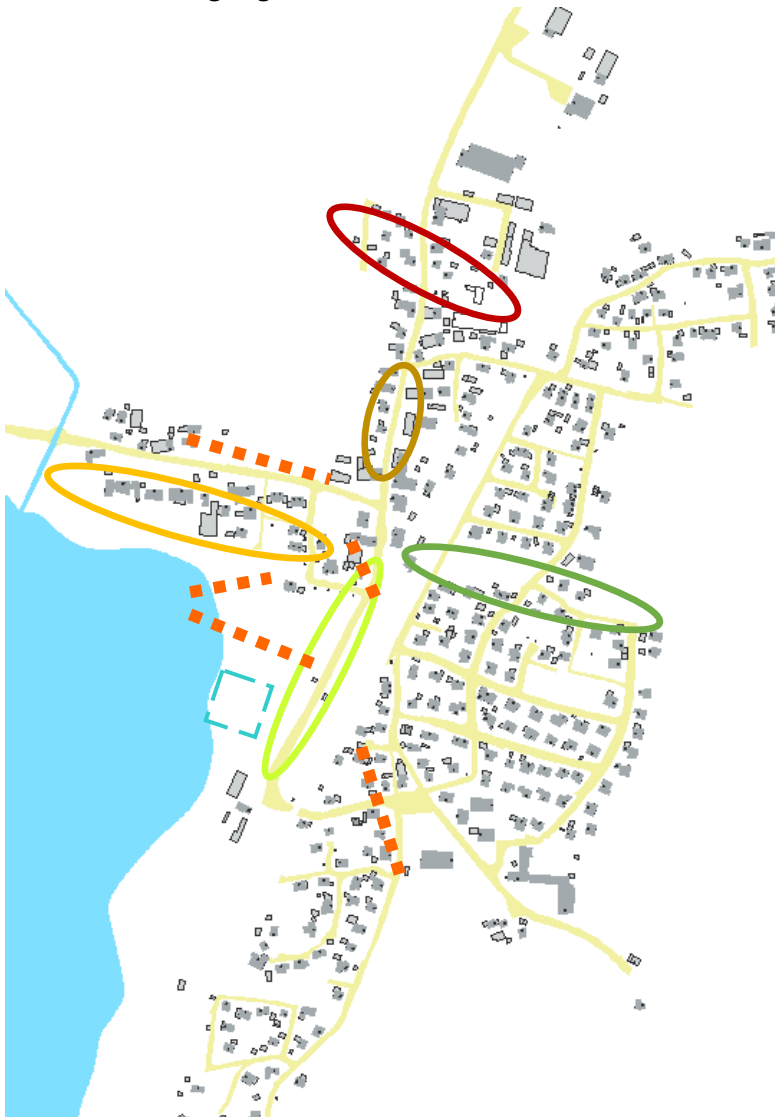


Abb. 58: Städtebauliche Fehlentwicklungen in Soyen, Ausschnitt Vermessungskarte, o.M.

MÜHLTHAL

Im Ortsteil Mühlthal sind städtebauliche Fehlentwicklungen nur in Form eines langgestreckten Baukörpers (Garagen) an zentraler Stelle erkennbar, der den Blick auf die großzügige Freifläche dahinter ungünstig verstellt.

BEWERTUNG - historische u. denkmalpflegerische Aspekte der Siedlungsstruktur

(+) POTENTIALE / Werte	(-) BINDUNGEN / Mängel
Siedlungsentwicklung	
<p>Topographisch gut eingebundene Ortslagen Soyen und Mühlthal</p> <p>In Teilbereichen noch ablesbare Leitlinien der Siedlungsentwicklung</p> <p>Kompakte Siedlungsstruktur der gemeindlichen Ortsteile</p> <p>MÜHLTHAL Zahlreich erhaltene Baudenkmäler</p>	<p>Kaum ablesbare Siedlungsentwicklung durch bauliche Verschmelzungen einerseits, Bahntrasse und trennende Freiflächen andererseits</p> <p>Wenig erhaltene Baudenkmäler</p> <p>Überprägung durch städtebauliche Fehlentwicklungen</p> <p>MÜHLTHAL Leerstehendes Baudenkmal ehem. Mühle,, versteckte Wegkapelle (Baudenkmal)</p>
Ortsgrundriss und Baustruktur	
<p>Noch ablesbare, dörflich geprägte Baustruktur des linearen Straßendorfes in Teilbereichen der nördl. Dorfstraße</p> <p>Positive Übernahme hist. Baustruktur im Wohngebiet Birkenweg</p> <p>Vorhandenes Verdichtungspotential auf Brachflächen und Baulücken</p> <p>MÜHLTHAL In die Topographie gut eingebundener kompakter Siedlungskörper</p> <p>Erhaltene historische Baustruktur</p>	<p>Mangelnde Eindeutigkeit der Ortsquartierszentren. Fehlende strukturelle Verknüpfung durch Querverbindungen und Lückenschlüsse</p> <p>Ortsquartierszentrum Rathausbereich ohne Übergänge und räumlicher Einbeziehung des Pfarrzentrums</p> <p>Schlecht angebundener Bahnhofsbereich mit Bahnübergang für Fußgänger an das Ortsquartierszentrum der Dorf-/Alleestraße</p> <p>Untergeordnete Anbindung des Kirchenareals/Alleestraße ans Dorf</p> <p>Verstärkte Trennung der Ortsquartiere durch unbebaute Brachflächen an der Bahntrasse - fehlender baulicher Zusammenhang</p> <p>Gefahr der Überprägung der hist. Baustruktur</p>

	<p>Dorfstraße durch Umstrukturierungen</p> <p>Fehlende Zäsuren zwischen Ortsteilen unterschiedlicher Prägung durch bauliche Verschmelzung</p> <p>Fehlende Zugänge, Barrieren und mangelnde Orientierung des Ortes zum Soyensee</p> <p>Städtebaulich ungünstige Nutzungsausweisungen im FNP: Parkplatz am Campinggelände der Seestraße</p> <p>Barrierebildung zum See durch durchgängig bebauten „Siedlungssporn“ südl. Alleestraße</p> <p>Überbauung gliedernder Freiflächen in den östl. Wohngebieten</p>
--	--

3.4 Siedlungsstruktur – funktionale Aspekte

(Vgl. Bestandskarte „Schwerpunktbereiche“ – Plan 3_3 und Themenkarte zur „Ortsstruktur“ – Plan 9)

3.4.1 Nutzung bebauter und unbebauter Flächen

SOYEN

Der Hauptort Soyen, durch die Bahntrasse in zwei Ortsquartiere getrennt, besitzt heute zwei bedeutende zentrale Bereiche sowie einen -heute untergeordneten- dritten eigenständigen Bereich, die sich vor allem funktional aufgrund ihrer Nutzung definieren:



Abb. 59: Zentrum „Dienstleistung - Versorgung“, Dorfstraße/Alleestraße, eig. Aufn.



Abb. 60: Zentrum „Repräsentation – Kultur - Bildung“, Riedener Straße, eig. Aufn.

- Westlich der Bahntrasse – Ortsmitte „Altdorf“:
- Funktionaler Nutzungsbereich „Dienstleistung/Versorgung“ um die Kreuzung Alleestraße – Seestraße - Dorfstraße: Versorgungszentrum mit Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Apotheke Einkauf), Gastronomie und Dienstleistungseinrichtungen (Bank, Fahrschule, Friseur). Eine Erweiterung dieses Nutzungsbereiches stellt der Vorplatz um das ehem. Bahnhofsgebäude dar
- Östlich der Bahntrasse – Ortsmitte „Neudorf“:
- Nutzungsbereich „Repräsentation/Kultur/Bildung“ an der Riedener Straße mit repräsentativen Einrichtungen – Rathaus, neues geistiges Zentrum (kath. Pfarrzentrum, 1972), Bildungseinrichtungen (Schule/Kindergarten), Gemeinbedarfs- (Feuerwehr, Bauhof) und Dienstleistungseinrichtungen (Arztpraxen, Bank). Auch die Freiflächen vor dem Pfarrzentrum stellen im Zusammenhang mit dem Rathausvorbereich ein bedeutendes Angebot als Treffpunkt und für ein Verweilen dar. Obwohl im städtebaulich jüngeren Teil des Ortes und am südöstlichen Ortsrand gelegen, ist dieser Bereich nutzungsbedingt als das eigentliche Ortszentrum anzusehen

Den dritten Nutzungsbereich, dezentral gelegen, stellt als „geistiges“ Zentrum das seit dem 15. Jh. bestehende Kirchenareal der kath. Filialkirche St. Peter und Paul mit Friedhof am westlichen Ortseingang dar.

Die übrigen Nutzungsbereiche sind im westlichen Ortsquartier entlang und parallel zur historischen Dorfstraße von einer ehem. landwirtschaftlich/dörflichen Mischnutzung, heute jedoch überwiegender Wohnnutzung geprägt. Durch Umbauten und Teilleerstände vor allem ehem. Hofanlagen ist hier, zusammen mit der durch Abriss der Parkettfabrik entstandenen Freifläche südlich des Gewerbegebietes, ein Umstrukturierungsbereich erkennbar.

Als zukünftiger Entwicklungsbereich können die unbebauten Flächen entlang der Seestraße südlich des Bahnhofpunktes angesehen werden, die gegenwärtig die Trennung der beiden Ortsquartiere noch verstärken (s.u. „Brachflächen und lückenhaft bebaute Grundstücksflächen“).

Überwiegende Wohnnutzung findet sich im östlichen Ortsquartier nördlich und südwestlich des zentralen Nutzungsbereiches „Repräsentation/Kultur/Bildung“ (s.o.).

Öffentliche Nutzungen – Infrastruktur

(Vgl. Bestandskarte „Wirtschafts- und Nutzungsstruktur“ - **Plan 2**, Soyen und Mühlthal)

SOYEN



Abb. 61: Rathaus Soyen, eig. Aufnahme



Abb. 62: Kath. Pfarrzentrum, eig. Aufn. Juni 2015

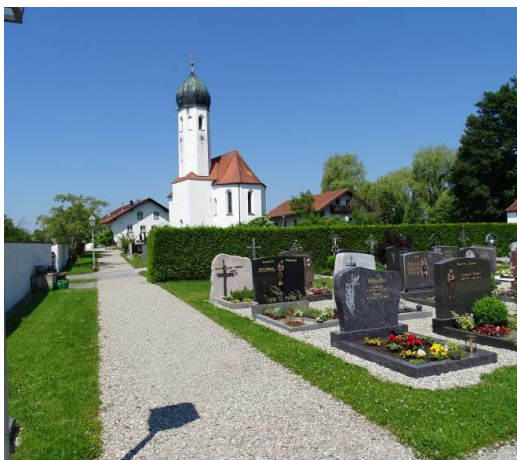


Abb. 63: St. Peter und Paul mit Friedhof, eig. Aufnahme, Juni 2015



Abb. 64: Feuerwehrhaus, dahinter Bauhof, eig. Aufnahme



Abb. 65: Integrationskindergarten an der Gartenstraße, eig. Aufnahme

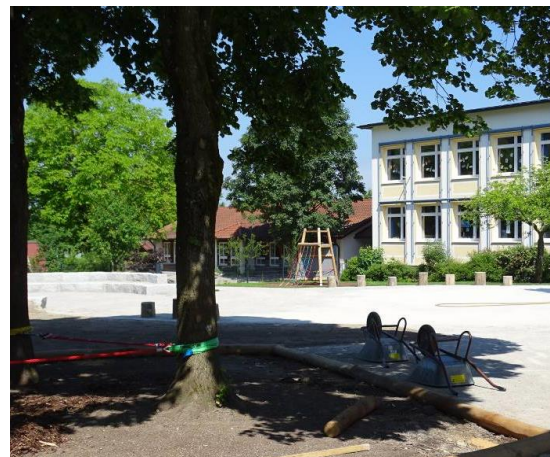


Abb. 66: Grundschule mit Kindergarten, neu gestalteter Pausenhof, eig. Aufnahme



Abb. 67: Peter-Müller-Sportpark an der Grundschule, eig. Aufn.



Abb. 68: Öffentl. Spielplatz an der Wagenstätter Straße, eig. Aufn.



Abb. 69: Jugendfreizeitgelände am Sportplatz, eig. Aufnahme



Abb. 70: Freizeitgelände am Soyensee, eig. Aufnahme, Juli 2015

Rathaus

- Rathaus mit Arztpraxen im östlichen Ortsquartierszentrum des Hauptortes

Kirchliche Einrichtungen und Friedhof

- Kath. Pfarrzentrum, Mehrzweckgebäude, geb. 1972-73, Riedener Straße
- Fialikirche Hl. Peter und Paul, 15. Jh., Alleestraße (Baudenkmal) mit Friedhof und Erweiterungsfläche. Gemeindeeigener Friedhof außerhalb des Untersuchungsbereiches im Ortsteil Rieden

Feuerwehr

- Feuerwehrgerätehaus im östlichen Ortszentrum mit Aufenthaltsräumen, auch von kulturellen Vereinigungen genutzt. Weiteres Feuerwehrgerätehaus in der ehem. Gemeinde Schlicht

Bauhof

- Gut funktionierender Bauhof hinter dem Feuerwehrhaus mit Aufgaben des allgemeinen Wege- und Straßenbaus, der Pflege öffentl. Grünanlagen, Winterdienst sowie Instandhaltung öffentl. Gebäude

Einrichtungen der technischen Infrastruktur

- Wasserver- und Entsorgung über Zweckverband Wasserversorgung „Schlicht-Gruppe“. Eigener, 2014 sanierter Wasserturm in Gemeindebesitz
- Gemeindliche Hauptkläranlage sowie Wertstoffhof in Mühlthal
- Wertstoffcontainer auf zentral westlich der Bahntrasse gelegenen Freiflächen

Betreuungs- und Bildungseinrichtungen

- Kindertagesstätte St. Peter, Kath. Pfarrkirchenstiftung, ca. 100 Plätze, Riedener Str. 1
- Integrationskindergarten, Förderverein für Vorschulkinder, Waldgruppe, Gartenstr. 1
- Grundschule Soyen (Kl. 1-4), Schulbibliothek, Turnhalle, Sportplatz, Riedener Str. 17
- Angebote der Volkshochschule (v. a. Sport- und Sprachkurse), in der Grundschule

Zum Besuch weiterführender Schulen sind in Wasserburg und Gars a. Inn folgende Einrichtungen vorhanden: Gymnasium, Real-, Fachober-, Fachhoch- und Berufsschulen. Nächstgelegene Universitäten sind in München

Sport-, Spiel- und Freizeiteinrichtungen

- Sportplatz mit Fußballfeld, Bolzplatz und Leichtathletikeinrichtungen
- „Peter-Müller-Sportpark“ des TSV Soyen am südöstlichen Ortsrand.
- Die bauliche Ausstattung (Umkleiden, Lager etc.) ist in der Schulturnhalle integriert, die Schule nutzt den Sportplatz auch für Unterrichtszwecke.
- Der TSV 1970 Soyen e.V. bietet zur sportlichen Freizeitgestaltung 7 Abteilungen an:
- Tischtennis, Tennis, Fußball, Volleyball, Gymnastik, Fitness, Radtreff (Mountainbike)
- Tennisplätze des TSV (südöstlicher Ortseingang – außerhalb Untersuchungsbereich)
- Jugendfreizeitgelände mit Fahrrad-Cross-Strecke und Beachvolleyballfeld (östl. der Grundschule)
- Spielplatzbereich des Kindergartens, im Hof und rückseitig im öffentl. Spielplatz integriert.
- Öffentl. zugänglicher Spielplatz am Kindergarten an der Wagenstätter Straße, eigene Öffnungszeiten z.B. während der Ferien
- Freizeitgelände im Campingplatzbereich (privat) am Soyensee mit Badeplatz, Ruderbootverleih u. Liegewiese

MÜHLTHAL

Funktionaler Mittelpunkt und Treffpunkt von Mühlthal ist der Kreuzungsbereich innerörtlicher Erschließungswege am ehem. Bahnübergang



Abb. 71: Zentraler Kreuzungspunkt in Mühlthal, eig. Aufn.



Abb. 72: Leerstand, Seestraße 4



Abb. 73: Standort Wertstoffcontainer auf dem Bahngelände an der Seestraße

Durch die ehemalige Mühlenstruktur und der heute überwiegenden Wohnnutzung im Ortsteil Mühlthal haben sich keine räumlichen oder aus bestimmten Nutzungen gebildeten Schwerpunkte (ausgenommen Kläranlage) entwickelt, auch westlich des Nasenbaches finden sich noch einzelne ehem. Hofstellen und landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Maschinenhalle, Stadel).

Einrichtungen der technischen Infrastruktur

- Hauptkläranlage und Wertstoffhof der Gemeinde
- Wertstoffhof und Wertstoffcontainer am Ortsteileingang

Kirchliche Einrichtungen:

- Wegkapelle St. Maria, ca. 1740-1750 (Baudenkmal)

Spiel- und Freizeitfläche

- Wiesenfläche (außerhalb Untersuchungsbereich) als Spiel- und Bolzplatz

Leerstehende Gebäude und Gebäudeteile

SOYEN

In der baulichen Nutzung sind im Untersuchungsbereich folgende Gebäude nach äußerem Eindruck abgängig bzw. deutlich untergenutzt:

- Untergenutztes Lagerhaus an der Alleestraße, westlich Dorfstraße 1
- Untergenutzter ehem. Bahnhof (heute privat), Seestraße 1
- Leerstand ehem. landwirtschaftliche Betriebsgebäude, Dorfstraße 6 und 8
- Leerstehendes Gebäude, Seestraße 4

Außerhalb des ortsräumlichen Untersuchungsbereiches (im Untersuchungsbereich Grünordnung) sind folg. leerstehende bzw. untergenutzte Gebäude zu nennen:

- Ehem. Handwerksbetrieb an der Riedener Straße 32 u. 35
- Alleestraße – Schreinerei, Alleestraße 15
- Gewerbegebiet Nord: Gewerbegebäude Steghäuslstraße 5
- Seecafé, Alleestraße 21

MÜHLTHAL

Un- und untergenutzte Gebäude und Gebäudeteile:

- Mühlengebäude, Mühlthal 9
- Bundwerkstadel, Mühlthal 2
- Anbau/Ersatzbau, Mühlthal 8

Unbebaute Wohnbauflächen – Baulücken

(Vgl. Bestandskarte „Siedlungsentwicklung“ – **Plan 3_1**)

SOYEN und MÜHLTHAL

- Wohnbauflächen am Strandweg, bereits parzelliert
- Innerhalb der Wohngebiete liegende Baulücken östlich der Bahntrasse
- Unbebaute Grünfläche südlich Pfarrzentrum, zukünftige Bauleitplanung vorgesehen
- Durch Gebäudeabriss freie Grundstücksfläche in Mühlthal Hs. Nr. 8a - private Grundstücksfläche mit Wohncontainer und Wegkapelle
- Parzellierte Grundstücksfläche südöstlich Baudenkmal Mühlthal 1, dichter Baum- und Gehölzbestand

Brachflächen bzw. lückenhaft bebaute Grundstücksflächen

(Vgl. Themenkarte zur „Ortsstruktur“ – **Plan 9**)

- Durch Abriss von Gewerbegebäuden freie Fläche am nördlich anschließenden Gewerbegebiet, zukünftiger Bebauungsplan „Ehemalige Parkettfabrik“ (2010, Mischgebiet)
- Zur Disposition für eine bauliche Entwicklung stehen die lagemäßig attraktiven Brachflächen entlang der Bahntrasse, gegenwärtig u.a. als Standort für Wertstoffcontainer, Zufahrt zum

Bahnhalt und eingeschränkt als Kfz-Stellplatzflächen dienend. Die Orientierung zielt auf eine Bebauung des Areals mit Einrichtungen der Versorgung, Handwerk oder Wohnnutzung.

BEWERTUNG Nutzungsstruktur

(+) POTENTIALE / Werte	(-) BINDUNGEN / Mängel
Bebaute Nutzungsbereiche - Öffentliche Infrastruktur	
<p>Schule vor Ort - hohe soziale und räumliche Identifikation der Kinder mit Heimatort</p> <p>- Räumliche und zeitliche Vorteile durch kurze Wege</p> <p>Gut angenommene Kinderbetreuungseinrichtungen mit flexiblen Möglichkeiten - Attraktiver Wohnstandort für junge Familien</p> <p>Kulturelle und kirchliche Einrichtungen</p> <p>Dorfladen als Versorgungseinrichtung und Treff- und Kommunikationspunkt</p> <p>Vorhandene gastronomische Angebote</p> <p>Erweiterungs- und Auffüllflächen im Gewerbegebiet</p> <p>Vorhandenes Innenentwicklungspotential durch Teilleerstände, Baulücken und Brachflächen</p>	<p>Fehlende funktionale Vernetzung der zentralen Bereiche beider Ortsquartiere – Eindruck zweier einzelner Ortsteile</p> <p>Fehlender öffentlicher Treffpunkt aller Generationen in Form eines zentralen Ortszentrums</p> <p>Zunahme der Wohnnutzung durch verdichtete Um- und Ersatzbauten nach Leerstand und Abriss von Hofanlagen verändert negativ die Nutzungsstruktur (z.B. Dorfstraße)</p> <p>Tendenz einer Entwicklung zum „Wohndorf“ – fehlende Konzepte für ortsbildverträgliche Wohnformen</p> <p>MÜHLTHAL</p> <p>„Wohndorf“ - keine öffentlichen Infrastruktureinrichtungen</p> <p>Ungestalteter öffentlicher Treffpunkt für die Bewohner</p>
Unbebaute Nutzungsbereiche - Sport- und Freizeiteinrichtungen	
<p>Zur Disposition stehende, vorhandene Entwicklungsbereiche</p> <p>Gute bis sehr gute Ausstattung mit Sportstätten und Freizeitanlagen</p> <p>Hohes Freizeitpotential durch naturräumli-</p>	<p>Wertvolle innerörtliche und zentrale Flächen mit bedeutenden Blickbeziehungen auf See und Kirche liegen brach – fehlende Nutzungen</p> <p>Kaum öffentliche Treffpunkte für Kinder und Mütter mit Kleinkindern im westlichen</p>

<p>che Reize</p> <p>Reizvolle Gewässer- u. Grünstrukturen</p> <p>MÜHLTHAL</p> <p>Potential am ehem. Bahnübergang für zentralen Treffpunkt</p> <p>Reizvolle, noch ungenutzte Freiflächen am Nasenbach</p>	<p>Ortsquartier - keine öffentliche Spielplatzfläche</p> <p>Freizeitgelände am Soyensee sowie die Nutzung der Wasserfläche in privater Hand – Zugang eingeschränkt</p> <p>MÜHLTHAL</p> <p>Spielplatz (außerhalb Untersuchungsbe- reich) macht verwahrlosten Eindruck be- treff Ausstattung und Pflege.</p>
--	--

3.4.2 Verkehrsinfrastruktur

(Vgl. Bestandskarte „Verkehrsstruktur“ – Plan 4 und Themenkarte „Ortsstruktur“ – Plan 9)

Ortseingänge

SOYEN

Der westliche Ortseingang des Hauptortes Soyen ist im Gegensatz zur fehlenden Akzentuierung des südöstlichen und nördlichen Ortseinganges markiert. Besonders bei gerader Linienführung kommt es an allen Ortseingängen zu überhöhten Ein- und Ausfahrgeschwindigkeiten der Kraftfahrzeuge.

Der südliche Ortseingang liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes.



Abb. 74: Südöstlicher Ortseingang, Riedener Straße mit begleitendem Radweg, eig. Aufnahme



Abb. 75: Westlicher Ortseingang, Alleestraße (KR 40) eig. Aufnahme



Abb. 76: Nördlicher Ortseingang, Dorfstraße nach Norden
(KrRO 40), eig. Aufnahme



Abb. 77: Ortsteileingang Mühlthal, eig. Aufnahme

MÜHLTHAL

In Mühlthal liegt der Ortseingang am westlich der Bahnlinie gelegenen Wertstoffhof, optisch ist dieser nicht eindeutig markiert. Das Ortsschild liegt weit außerhalb des bebauten Ortszusammenhangs. Ein erlebbarer Ortseingang liegt erst im Bereich des ehem. Bahnübergangs, der sich vor allem Ortsfremden fast überraschend öffnet.

Haupterschließungs- und Anliegerstraßen

SOYEN

Die Allee-/Dorf- und Seestraße im Westen (KrRO 40) und die Riedener Straße mit Kitzbergstraße im östlichen Ortsquartier sind in der Netzhierarchie die bedeutendsten Erschließungsstraßen des Hauptortes Soyen. Die Verkehrsflächen für Kfz und Fußgänger sind hier getrennt und überwiegend mit einseitig abgesetztem Gehweg ausgestattet.

Die Linienführung der Kreisstraße KrRO 40 (Allee- und Dorfstraße) verläuft westlich zunächst geradlinig, um dann an der zentralen Kreuzung rechtwinklig nach Norden abzubiegen (Dorfstraße). In der Alleestraße betonen harte Begrenzungslinien die Geradlinigkeit der Linienführung. Die gegenwärtige Vorfahrtregelung der abbiegenden Kreisstraße in die Dorfstraße wird durch das Zeichen „Vorfahrt gewähren“ gegenüber der untergeordneten Seestraße geregelt, dies führt, vor allem für Ortsfremde, immer wieder zu uneindeutigen Verkehrssituationen.

Die Seestraße als Verlängerung der Dorfstraße mit ihrer östlichen Fortsetzung als Riedener Straße erschließt als Hauptverbindungsstraße das übrige, östlich der Bahn gelegene Quartier mit zentralen Infrastruktureinrichtungen und großflächigen Wohngebieten. Die Kitzbergstraße als Ortsteilverbindungsstraße dient auch der Erschließung südlich gelegener Wohnbauflächen.

Die Anliegerstraßen der Wohngebiete im Untersuchungsgebiet besitzen dörflichen bis vorstädtischen Wohnstraßencharakter ohne Trennung der Verkehrsarten. Vorbildlich ist hier der Birkenweg im westlichen Ortsquartier als dörflicher Anliegerweg mit unbefestigter Oberfläche, ge-

schwungener Linienführung sowie überwiegend offenen Seiten- bzw. uneingefriedeten Hausvorbereichen gestaltet.

Der Zustand der Fahrbahnoberflächen des Verkehrsnetzes kann insgesamt als „gut“ bezeichnet werden, ausgenommen sind einzelne Abschnitte, die Oberflächenmängel aufweisen (s.u. Abs. **Defizite im Wegenetz**)

Die folg. Abbildungen zeigen Abschnitte der Hauptschließungsstraßen in Soyen:



Abb. 78: Alleestraße von Westen, betonte Geradlinigkeit



Abb. 79: Dorfstraße von Norden



Abb. 80: Seestraße von Norden mit Zufahrt zum Bahnhof, eig. Aufn.



Abb. 81: Verkehrstechnisch ausgebauter Kreuzungsbereich Riedener Str./Kitzbergstr., eig. Aufn.

MÜHLTHAL

Der Ortsteil Mühlthal kann gegenwärtig nur über die Kreisstraße RO 40 angefahren werden, von der abzweigend der Siedlungsbereich von Mühlthal erschlossen wird. Erst nach Planungsabschluss der Straßenüberführung über die Bahnlinie wird der Ortsteil auch von Osten erschlossen.

Ausgenommen der befestigten Haupteerschließungsstraße bis zum ehem. Bahnübergang sind alle Verbindungswege in Mühlthal unbefestigt und ohne Trennung der Verkehrsarten für alle Verkehrsteilnehmer nutzbar. Mit schmalen Fahrbahnquerschnitt angelegt, entsprechen sie typisch dörflichen Anliegerwegen.

Fußwege

SOYEN



Abb. 82: Unbefestigter dörflicher Anliegerweg in Mühlthal, eig. Aufn.

- Unbefestigte Wanderwegabschnitte entlang der Bahnlinie, südlich und nördlich des Ortskernbereichs
- Unbefestigter Verbindungsweg Strandweg - Alleestraße - Soyensee. In südlicher Richtung endet der Weg unvermittelt am Zaun des Badegelandes des Campingplatzes, ein direkter Sezugang ist damit nicht möglich
- Fußwegverbindung Bauhof - kath. Pfarrzentrum - Kitzbergstraße,
- Unbefestigte (historische) Wegeverbindung ergstraße
- Befahrbare Wegeverbindung entlang der Bahnlinie südlich des Bahnhofes, auch als Zufahrt zum Containerstandort und Parkplatz am ehemaligen Bahnhof.
- Befahrbare, unbefestigte (historische) Wegeverbindung (Kirchenweg) von der Allee- zur Dorfstraße



Abb. 83: Dörflich gestalteter (hist.) Verbindungsweg Heckenstraße – Riedener Str., eig. Aufn.



Abb. 84: Unbefestigter Weg über Brachflächen an der Bahntrasse, eig. Aufn.

MÜHLTHAL

Die schmalen, unbefestigten Anliegerwege im Ortsteil Mühlthal dienen u. a. auch als Fußwege. Nur ein auf Privatgrund liegender gepflasterter Fußweg ist rein Fußgängern vorbehalten.

Geh- und Radwege

SOYEN



Abb. 85: Wanderweg entlang der Bahntrasse nach Norden (in Soyen), eig. Aufn.

Soyen besitzt ein auf die Haupteerschließungsstraßen (Alleestraße, Dorf- und Seestraße, Riedener Straße) bezogenes, meist einseitig die Fahrbahn begleitendes Gehwegenetz, durch Borde abgesetzt.

Fehlende (Quer-)Verbindungen und Durchgängigkeiten sowie teilweise Mängel in der Barrierefreiheit (Gehwegtreppe Dorfstraße) mindern die Ausbauqualität. Offene Lücken im Wegenetz bedingen neben beengten Gehwegquerschnitten, schwierigen Querungssituationen und Engstellen auch Unsicherheiten für Fußgänger.

In den Wohngebieten im Untersuchungsgebiet finden sich, aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens, keine von der Fahrbahn getrennt angelegten Gehwege.

Für Radfahrer sind keine eigenen Radwege innerhalb des Hauptortes Soyen ausgewiesen, aufgrund der geringen Verkehrslage auch verzichtbar.

Ein Radwanderweg („Von-Kapelle-zu-Kapelle“) verläuft durch den Ort. Außerhalb des Untersuchungsgebietes sind weitere Radwanderwege ausgewiesen (vgl. Abs. 3.2.2 Tourismus, Freizeit und Erholung). Teilweise wird die Verkehrssicherheit für Radfahrer außerhalb der Ortschaften beeinträchtigt, wenn aufgrund fehlender Durchgängigkeit auf größere Ortsverbindungsstraßen ausgewichen werden muss.

Ein geplanter Radweg in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Rosenheim soll zukünftig den Lückenschluss von der B15 nach Strohereit zum bestehenden Radweg (bis Soyen) bilden.

MÜHLTHAL

Mühlthal besitzt kein von der Fahrbahn abgesetztes Geh- und Radwegenetz. Der Radwanderweg „Von-Kapelle-zu-Kapelle“ verläuft auch bis zum Ortsteil Mühlthal.

Defizite im Wegenetz

SOYEN

- Am neuen kath. Pfarrzentrum endet der großzügig und achsial angelegte Fußweg auf dem öffentlichen Kfz-Parkplatz. Eine Fußgänger-Querung der Riedener Straße ist durch den Kurvenbereich der Straße hier nicht möglich, unübersichtlich und zusätzlich durch sichtbehindernde Gehölze gefährlich. Es kommt durch Fußgänger, die hier die Fahrbahn kreuzen wollen zu gefährlichen Verkehrssituationen



Abb. 86: Zufahrtsweg zum Bahnhof mit schadhafter Oberfläche, eig. Aufn

- Die historisch bedeutende Wegeverbindung Dorfstraße - Kitzbergstraße, heute durch die Bahntrasse unterbrochen, ist nur noch für Fußgänger und Radfahrer (Gleisübergang am Bahnhof) nachvollziehbar. Es fehlt eine deutlichere Verbindung zur Quartiersvernetzung und eine Anbindung des Seeufers.
- Die Zufahrt zum Bahnhaltepunkt und zum Gleisübergang für Fußgänger/Radfahrer ist an der Seestraße/Allee- und Dorfstraße für Ortsfremde nur schwer auffindbar und verkehrstechnisch sowie gestalterisch mangelhaft



Abb. 87: Beengter Fußweg/Fortsetzung Wanderweg nach Süden, eig. Aufn.



Abb. 88: Seestraße von Süden mit beengtem Gehweg, eig. Aufn.

- Einzelne Fahrbahnabschnitte, z.B. untergeordneter Wege am Bahnhof und an der Riedener Straße weisen Oberflächenmängel auf.
- Der Wanderwegbeginn nach Süden entlang der Bahntrasse ist ab Bahnübergang Riedener Straße nur schwer auffindbar, beengt und für Radfahrer ungeeignet
- Die Fortsetzung des Wanderweges nach Süden verläuft weiter beengt und ungesichert am steil abfallenden Bahndamm
- Ein Lückenschluss fehlt zwischen Bahnübergang Riedener Straße und Bergstraße für den bahnbegleitenden Wanderweg. Die vermeintliche Fortsetzung ab der Riedener Straße endet in der privaten Sackgasse „Am Bahndamm“
- Der Zugang zum Wanderweg nach Norden ist am Bahnübergang in der Bergstraße beengt und nur schwer auffindbar
- Es fehlt ein Fußweganschluss am Ende der Sackgasse Steghäuslstraße
- Der einseitig geführte Gehweg entlang Alleestraße, Dorfstraße und Seestraße ist im Querschnitt beengt
- Entlang der Dorfstraße verläuft der beengte Gehweg auf Höhe ehem. Dorfkramer über eine Treppe und ist damit nicht barrierefrei
- Die Kirche mit Friedhof in der Alleestraße ist fußläufig nur unzureichend über den einseitig geführten und beengten Gehweg ans Dorf angebunden



Abb. 89: Fehlende Barrierefreiheit durch abgetreppten Gehwegverlauf, Dorfstraße, eig. Aufn



Abb. 90: Unüberwindliches Fußwegende vom Strandweg zum Seeufer, eig. Aufn.



Abb. 91: Uneindeutiger Radweganschluss auf Höhe Sportplatzgelände, eig. Aufnahme

- Der Gehweg der Alleestraße endet am westlichen Ortsende. Die Bushaltestelle am Abzweig Schleifmühle, der Anschluss des Radwanderweges sowie der westliche Seeuferweg sind dadurch nicht angebunden
- Es fehlt ein durchgängig verlaufender Seerundweg
- Ein durchgängiger Ausbau des Fuß/Radweges entlang der Alleestraße Richtung B15 sollte zeitnah angestrebt werden
- Der unbefestigt geführte Fußweg Alleestraße – Strandweg – Anschluss Soyensee endet am Zaun der Liegewiese (priv. Campingplatzbereich). Der im Lageplan abgemarkte Fußweg verläuft nur innerhalb der (privaten) Liegewiese des Campingplatzes
- Für Radfahrer fehlt die Ausschilderung an das nahe Radwanderwegenetz (z.B. am Innhochufer) sowie ergänzende Hinweisschilder im Ort zum best. Radwanderweg „Von-Kapelle-zu-Kapelle“
- Auf Höhe Sportplatz/Schule kommt es zu uneindeutiger Wegeführung für Radfahrer und Fußgänger, insbesondere vom Ortsteil Lamsöd kommend

MÜHLTHAL

- Defizite am Ortseingang (s.o.) und ehem. Bahnübergang (s.u.)
- Flächenversiegelung am zentralen „Verteiler“-Bereich ehem. Bahnübergang
- Undeutlicher Fußpfad zur Wegkapelle (über Privatgrund)

Bahnübergänge

Im Hauptort existieren zwei beschränkte Bahnübergänge für alle Verkehrsteilnehmer sowie ein unbeschränkter Bahnübergänge für Fußgänger- und Radfahrer:



Bahnschranke Bergstraße



Bahnschranke Riedener Straße



Unbeschränkter Bahnübergang

Abb. 92: Bahnübergänge in Soyen, eig. Aufnahmen

MÜHLTHAL

Im Ortsteil Mühlthal besteht aktuell keine Möglichkeit, die Bahntrasse zu queren. Ein gesicherter Bahnübergang in Form einer Straßenüberführung in Mühlthal – am Wertstoffhof- ist in Planung (Planfeststellung voraussichtlich 2015).

Ruhender Verkehr

SOYEN

In Soyen existieren geregelte, öffentliche Kfz-Abstellmöglichkeiten für Kfz, dargestellt in Bestandskarte „Verkehrsstruktur“ - **Plan 4**



Abb. 93: Großflächig versiegelter Parkplatz am Sportplatz/Grundschule, eig. Aufnahme



Abb. 94: „Wildes Parken“ in Mühlthal am ehem. Bahnübergang, eig. Aufnahme

An einigen Stellen ist das Parkplatzangebot noch nicht ausreichend bzw. ungeordnet:

- am Bahnhofpunkt nahe ehem. Bahnhofsgebäude - Engpässe
- an Kirche und Friedhof in der Alleestraße: Stellplatz-Engpässe bei kirchlichen Veranstaltungen
- am Gasthof in der Dorfstraße - Engpässe
- an der Seestraße - Engpässe vor allem in der Sommersaison (Badebetrieb)

MÜHLTHAL

Öffentliche Kfz-Stellplatzflächen sind nicht ausgewiesen, es wird „wild“ im Bereich des ehem. Bahnübergangs geparkt, was das Dorfbild am einzigen zentralen Platz des Ortsteiles beeinträchtigt. Im beengten Ortsbereich sind Kfz-Stellplatzflächen ansonsten nur auf Privatgrundstücken vorhanden.

BEWERTUNG Verkehrsstruktur

(+) POTENTIALE / Werte	(-) BINDUNGEN / Mängel
MIV - ÖPNV – Bus und Bahn	
<p>Gute überörtliche Erreichbarkeit über MIV – positiver Standortfaktor</p> <p>Enge strukturelle Verknüpfung zum Mittelzentrum Wasserburg a. Inn durch verkehrliche Anbindung</p> <p>Gesicherte ÖPNV-Anbindung durch Bus und Bahn</p>	<p>Gewünschte Attraktivitätssteigerung der Anfahrhäufigkeit von Bahn und Buslinien (Studentakt, Expresspersonenverkehr)</p> <p>Uneindeutiger, schlecht auffindbarer Bahnhofsbereich mit bedeutendem Bahnübergang, gestalterisch vernachlässigte Kfz-Abstellflächen</p> <p>Bushaltestelle und Anschluss Radwanderweg an der Einmündung Schleifmühle ohne Anbindung an den Ort - fehlende Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer</p> <p>Fehlende gestalterisch ansprechende Unter- und. Abstellmöglichkeiten für Fahrgäste und Fahrräder an allen Bushaltestellen: Dorfstraße, Alleestraße, Schleifmühle und Schule</p>
Ortseingänge und Hauptstraßen	
<p>Gut ausgebautes Straßennetz innerhalb der Gemeinde – vernetzte Ortsteile</p> <p>Eindeutige Ortseingangssituation im Westen</p> <p>Dörflich wirkende Straßenraumabschnitte in der Dorfstraße</p>	<p>Teilweise Gefahren- und Engstellen für Fußgänger und Radfahrer an überörtlichen Hauptverkehrswegen</p> <p>Fehlende straßenbauliche Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung am südöstlichen und nördlichen Ortsein- bzw. -ausgang</p> <p>Uneindeutige Vorfahrtsregelung („Vorfahrt gewähren“) der Kreisstraße an der Kreuzung Allee-/Dorf-/Seestraße</p>

<p>MÜHLTHAL</p> <p>Ruhige Verkehrslage ohne Durchgangsverkehr</p> <p>Dörfliche Erschließungs- und Anliegerwege mit schmalen Querschnitt</p> <p>Neuer Bahnübergang in Planung</p>	<p>Überdimensioniert versiegelter Einmündungstrichter im Kreuzungsbereich Kitzberg-/Riedener Straße</p> <p>MÜHLTHAL</p> <p>Uneindeutige Ortseingangssituation</p> <p>Bereich ehem. Bahnschranke: gesperrter Bahnübergang – keine Ortsanbindung nach Osten</p> <p>Gefahrenbereich ehem. Bahnübergang: unerlaubte und ungesicherte Gleisüberquerung durch Fußgänger</p> <p>Ungeordneter Bereich am Bahnübergang: „wild“ parkende Kfz, Containerstandort, ungepflegt wirkenden Brachflächen</p>
<p>Straßenräume</p>	
<p>Ansatzweise dörflicher Erschließungsstraßencharakter in der Dorf- und Bergstraße</p> <p>Positiv gestalteter dörflicher Anliegerweg – Birkenweg</p> <p>Straßenbegleitende Baumalleen an Alleestraße, See- und Riedener Straße</p> <p>MÜHLTHAL</p> <p>Positiv gestaltete, dorftypische Straßenräume durch unbefestigte Verkehrswege</p>	<p>Alleestraße: betonte Geradlinigkeit durch harte Begrenzungslinien (Hochborde)</p> <p>Mangelhafte Attraktivität für Fußgänger durch enge Gehwegquerschnitte</p> <p>Mangelhafter Zustand der Fahrbahnoberfläche am Abzweig Seestraße zum Bahnhofpunkt</p> <p>Mangelhafte Auffindbarkeit der Zufahrt zum Bahnhofpunkt</p> <p>MÜHLTHAL</p> <p>Einengung des Straßenraums durch ungepflegte Gehölzhecken</p>
<p>Gehwege, Fuß- und Radwege</p>	
<p>Bestehende Gehwege für Fußgänger entlang</p>	<p><u>Gefahrenstellen:</u></p> <p>Beengte Gehwegquerschnitte einseitig</p>

<p>der Haupteerschließungsstraßen</p> <p>Erkennbare historische Wegeverbindung, heute „Kirchenweg“, positiv als unbefestigter Wirtschaftsweg auch für Fuß- und Radfahrer erhalten</p> <p>Ausgeschilderter Radwanderrundweg durch Soyen und Umgebung</p> <p>MÜHLTHAL</p> <p>Ausreichendes und gesichertes Wegenetz - dörflich gestaltete Anliegerwege</p>	<p>geführter Gehwege: Allee-, Dorf- See- und Riedener Straße</p> <p>Barriere durch Treppe am Gehweg Dorfstraße (Höhe ehem. Dorfkramer)</p> <p>Unsichere Rad-/Fußwegführung am südöstl. Ortseingang Höhe Schule</p> <p>Fehlende Querungsmöglichkeit Riedener Straße zum öffentl. Parkplatz/Pfarrzentrum - Rathausvorplatz</p> <p>Beengter Wanderweg am Bahndamm nach Süden bis zum Eichenweg/Kitzberg – für Radfahrer ungeeignet</p> <p><u>Fehlende Lückenschlüsse und Ergänzungen:</u></p> <p>Mangelhafte überörtliche Vernetzung Rad- und Fußwegenetz – teilweises Ausweichen auf Fahrbahn nötig</p> <p>Undeutlicher Fußweg Alleestraße – Strandweg – Soyensee / Fußwegende am Zaun der Liegewiese des priv. Campingplatz</p> <p>Fehlender Anschluss Soyenseeufer – Seestraße außerhalb Campingplatz</p> <p>Fehlende Gehweganbindung Bushaltestelle Schleifmühle, Seeweg und Radwanderweg am westlichen Ortseingang - Fehlender durchgängiger Ausbau Radweg Richtung B15</p> <p>Fehlender Lückenschluss bahnbegleitender Wanderweg und Radweg zwi-</p>
--	---

	<p>schen Riedener Straße und Bergstraße</p> <p>Mangelhafte, undeutliche Wegeführung zum Bahnübergang am Bahnhof v.a. für Ortsfremde</p> <p>Erschwerte Auffindbarkeit des Wanderweges nach Süden am Bahnübergang Riedener Straße, nach Norden am Bahnübergang Bergstraße</p> <p>Fehlende Radweg-Ausschilderung – Anbindung an überörtl. Radwanderwegenetz (z.B. zum Innhochufer)</p>
Stellplatzsituation ruhender Verkehr	
<p>Ausgewiesene öffentliche Kfz-Stellplätzen im Ortsbereich mit guter fußläufiger Vernetzung und Anbindung</p> <p>Zentrale Lage der Parkplätze an Ortsquartierszentren</p> <p>MÜHLTHAL</p> <p>Ausreichendes Stellplatzangebot</p>	<p>Stellplatzdefizite und fehlende Gestaltung und Ordnung: Bahnhof, Kirche/Friedhof, Seestraße</p> <p>Parken auf Fahrbahn oder Gehsteig - Unsicherheit für Fußgänger und Kfz</p> <p>MÜHLTHAL</p> <p>„Wildes Parken“ und Abstellen von Wohnanhängern am ehem. Bahnübergang</p>

3.5 Siedlungsstruktur - Gestalterische Aspekte

(Vgl. Bestandskarte „Ortsgrundriss und Baustruktur“ – Plan **3_2** und Analysekarten „Werte und Potentiale“ – und „Mängel und Bindungen“ – Plan **7 u. 8**)

3.5.1 Orts- und Landschaftsbild

SOYEN

Besonders charakteristisch für Soyen ist die Ortslage am See, dessen östlicher Uferbereich den Ortsrand tangiert. Unbebaute, großflächige Überschwemmungswiesen bilden den Übergang vom westlichen Ortsrand zur hügeligen, Wald- und Freiflächen abwechselnden Inntallandschaft. Das Ortsbild wird insbesondere von großformatigen Baukörpern und Solitärgebäuden beeinflusst, wenn auch nicht immer positiv. In Soyen sind dies Sonderbauten größerer Gebäudekubatur mit eigenen, funktionsbedingten Bauformen und teilweise auch fernwirksamem Erscheinungsbild:

- Kirche St. Peter und Paul
- Bahnhofsgebäude
- Rathaus
- Kath. Pfarrzentrum
- Bankgebäude
- Schule mit Kindergarten
- Feuerwehr
- Bauhof
- Gewerbebauten



Gestuft aufgebaute Ortsränder durch Gehölzbestände oder Grünflächen, z.B. hinter dem ehem. Lagerhaus an der Alleestraße und dorftypisch eingegrünte Haus- und Obstgärten am westlichen Ortsrand der Dorfstraße stellen noch positive Übergangszonen zwischen Dorf – Landschaft dar, während besonders die neuen Siedlungsränder durch fehlende oder dorfuntypische Eingrünung offene Ortsränder ohne Übergangszonen sind.

Abb. 95: Positiv gestufter Ortsrand an der Dorf-/Alleestraße, von Westen, eig. Aufn.

Die den Ort von Nord nach Süd erschließende Dorf- und Seestraße orientiert sich am Hangverlauf des bis zum Seeufer leicht nach Westen abfallenden Moränenhügels. Ein bedeutendes Charakteristikum für das Ortsbild ist die Trasse der Bahnlinie, die den Ort in zwei Teile trennt.

Der dörfliche Charakter des gewachsenen Dorfes, ehemals deutlich geprägt von großformatigen Hofanlagen und einer homogenen Dachlandschaft aus Flachsatteldächern ist nur noch in weni-

gen Teilbereichen der Dorfstraße/Bergstraße spürbar. Die Dachlandschaft wird heute hauptsächlich durch inhomogenen Materialwahl und teilweise auch durch die Ausstattung mit Photovoltaik-Dachanlagen gestört.

Im östlichen Ortsquartier kann das Ortsbild mit ländlich bis vorstädtisch charakterisiert werden. Es sind, ausgenommen die Hauptgebäude im Quartierszentrum, hier hauptsächlich kleinteilige Baukörper unterschiedlich ländlichen Baustils, die das Bild prägen.

MÜHLTHAL

Der Ortsteil ist vorbildlich in die Landschaft eingebunden. Der durch Mühlthal mäandernde Nasenbach mit üppigen, bachbegleitenden Ufergehölzen und dichtem Baumbestand prägt das Orts- und Landschaftsbild und schirmt schützend die Siedlung nach Westen ab. Die Dachlandschaft wird von den Flachsatteldächern ehem. Hofanlagen/ Mühlen geprägt. Trotz der Nachverdichtung mit Einzelhäusern besitzt Mühlthal durch seine unbefestigten Erschließungswege, Grünflächen und Hofanlagen noch überwiegend dörflichen Charakter.

Defizite im Orts- und Landschaftsbild

SOYEN und MÜHLTHAL

Soyen hat den Wandel vom traditionell landwirtschaftlich geprägten Dorf zum Wohnort bereits hinter sich, das Ortsbild wurde davon entscheidend beeinflusst. Defizite sind ablesbar:



Abb. 96: Unzeitgemäßes Gebäude Kreuzung See-/Alleestraße, eig. Aufnahme



Abb. 97: Falsche Höhenentwicklung mit Dachausbau an der Dorfstraße, eig. Aufnahme

- Umbauten, Abriss oder Ersatzbauten aufgegebener Hofstellen zum Ausbau der Wohnnutzung überprägen die historische Dorfstraße
- Nicht mehr zeitgemäße Gebäudefassade und falsche Höhenentwicklung im Kreuzungsbereich See-/Alleestraße verfälschen das dörfliche Erscheinungsbild des Bereiches
- Wohnbauten mit maßstabssprengenden Dachaufbauten stören die Dachlandschaft
- Stufenlose und abrupte Übergänge zwischen Ort und Landschaft führen zu unmittelbarem Aufeinandertreffen von landwirtschaftlicher Nutzfläche und privater Grundstücksfläche. Offene Ortsränder mit fehlenden Übergangsstrukturen zum angrenzenden Naturraum finden sich:

- Südlich Strandweg durch unbebaute, bereits parzellierte Grundstücke
- Westlich Wiesenweg durch fehlende Eingrünungen
- Nördlicher Abschnitt Dorfstraße durch Eingrünung mit dorfuntypische Hecken
- Am nördlichen Ortseingang durch fehlende Eingrünung der Gewerbeflächen
- Neue Wohnbauflächen am westlichen Ortseingang nördlich Alleestraße durch rückwärtige Erschließungsflächen ohne Eingrünung
- Ungeordnete Freiflächen bewirken ungeordnete Nutzungen:
 - Die zentrale Freifläche südlich des Bahnhalts wirkt durch den Containerstandort, durch ungeordnetes Parken und ungepflegte Freiflächen als Brachfläche
 - In Mühlthal kommt es durch fehlende Flächenordnung zum Abstellen von Wohnmobilen und Wohnanhängern und „wildem“ Parken



Abb. 98: Gesperrter Bahnübergang, Mühlthal, eig. Aufnahme



Abb. 99: Starke Verbuschung der Gehölzhecke verdeckt Zugang und Blick auf denkmalgeschützte Wegkapelle, Mühlthal, eig. Aufnahme

3.5.2 Gebäudestruktur

SOYEN

Ursprünglich bestand die gesamte private Gebäudestruktur im hist. „Altort“ aus großformatigen Hofanlagen, geprägt von der Hauslandschaft des oberbayerischen Einfirsthofes, als (Flach-)Satteldachbauten mit ehemals im Holzblockbau errichteten Obergeschossen.

Die noch erhaltenen zweigeschossigen Höfe mit großformatigen Wirtschaftsteilen sind bis heute dominierende Baukörper der Dorfstraße. Der Wohnteil ist giebelständig nach Osten orientiert, die Betriebsgebäude überwiegend nach Westen, einzelne auch traufständig und in Hakenform.

Die sonstige Gebäudestruktur im westlichen und östlichen Ortsquartier setzt sich zum größten Teil aus Gebäuden mit Merkmalen ländlich-regional geprägten Baustils zusammen. In den neueren Baugebieten bilden kleinteilige punktförmige Baukörper die Gebäudestruktur, geprägt vom Ein- und Zweifamilien-Standardhaus der Region mit geneigten Satteldächern.

MÜHLTHAL

Die ursprünglich nur aus 3 Mühlen mit Hofanlagen bestehende Streusiedlung wird noch heute durch die großformatigen Baukörper der zwei- bis zweieinhalbgeschossigen Einfirsthofanlagen,



teils auch hakenförmig, geprägt. Vorherrschende Dachform ist auch hier das für die Region typische flachgeneigte Satteldach. Eine besondere Bauweise stellt der massive Baukörper der ehem. Mühle, Mühlthal 9, mit „Vorschussgiebel“ dar.

Durch Nachverdichtung später hinzugekommene Ein- und Zweifamilienhäuser ergänzen in Einzel- oder auch Doppelhausstruktur das Siedlungsgefüge. Eine barocke Wegkapelle, heute leider durch Gehölze fast vollständig eingewachsen,

ist als sakraler Sonderbau einzustufen.

Abb. 100: Ehem. Mühle und Hofanlage, heute Wohnnutzung, Hs. Nr.15 und 14,14a,b, eig. Aufn.

Ortsbildprägende und ortstypische Gebäude

Das Ortsbild wird neben o.g. Aspekten der Gebäudestruktur vor allem auch durch die Gebäudegestaltung beeinflusst.

Als positiv das Ortsbild prägend gelten dabei neben den Baudenkmälern vor allem regionaltypische Gebäudeformen mit noch ursprünglichen Merkmalen der regionalen Baukultur sowie Gebäude, die durch ihre Sonderfunktion besondere Bauformen oder Kubaturen, teilweise auch mit Fernwirkung, entwickelt haben und dem Betrachter als „ortstypisch“ in Erinnerung bleiben.

SOYEN

Ortsbildprägende Sonderbauten (im Untersuchungsbereich), ortstypisch für Soyen:

- Kirche St. Peter und Paul
- Ehem. Bahnhofsgebäude
- Rathaus
- Kath. Pfarrzentrum
- Bankgebäude am Rathausplatz
- Lagerhaus, Alleestraße
- Gasthaus, Dorfstraße 4



Abb. 101: Sonderbau Lagerhaus - Alleestraße



Abb. 102: Sonderbau ehem. Bahnhofsgebäude, eig. Aufn.

Ortsbildprägende Hofanlagen, regionaltypisch (teilweise nur bei Nebengebäuden)

- Ehem. Hofanlage (ehem. Kramerladen) Dorfstraße 1 , Baudenkmal
- Ehem. Hofanlagen mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden, Dorfstraße 6 und 8, überwiegend umgebaut oder im Umbau
- Ehem. Hofanlage Bergstraße 1
- Ehem. Hofanlage, Alleestraße 10 und 27



Abb. 103: Hofanlage, Alleestraße 27, eig. Aufnahme



Abb. 104: Ehem. Dorfkramer, Dorfstr. 1, eig. Aufnahme

MÜHLTHAL

Das Ortsbild prägende Sonderbauten, ortstypisch für Mühlthal:

- Mühlengebäude, Hs.Nrn. 9, 15
- Barocke Wegkapelle
- Ortsbildprägende, regionaltypische Hofanlagen (teils mit ehem. Mühlenfunktion):
- Hofanlagen, Hs. Nrn. 1, 2, 8, 14, 14a, b



Abb. 105: Ehem. Mühle, Mühlthal, Hs. Nr. 15



Abb. 106: Ehem. Mühle, Mühlthal, Hs. Nr. 1

Regionaltypisches neues Bauen

SOYEN

In Soyen sind neben den wenigen, erhaltenen Gebäuden regionaler Baukultur auch neuere Wohnhäuser entstanden, die der Formenvielfalt der modernen Baustoffindustrie eine Absage erteilt und sich in Maßstab, Farbgebung und Fassadengestaltung positiv an historisch überlieferten Formen orientiert haben. Als gelungenes Beispiel regionaltypischer Neubauten kann das Wohnhaus Strandweg 6 mit gelungener Übernahme regionaltypischer Elemente und Materialien genannt werden.

MÜHLTHAL

Gelungene Beispiele für regional- und ortstypisches neues Bauen:

- Ersatzbau für den ehem. Stadel, Hs. Nr. 8
- Wohnhaus, Hs.Nr. 1a
- Holzhaus, Hs. Nr.15a

Die genannten Neubauten gliedern sich durch ihr positives Erscheinungsbild harmonisch in den Ortszusammenhang ein.

Defizite der Gebäudestruktur



Abb. 107: Wohnhausneubau in Holzbauweise, Strandweg 6, eig. Aufn.

SOYEN

Defizite in der Gebäudestruktur, bezogen auf den Untersuchungsbereich:

- Ungünstige Höhenentwicklung, Dachausbau mit gereihten Zwerchgiebeln, Wohnanlage Dorfstr.4a
- Verlust regionaler Baukultur d. Ersatz-, Um- oder Ausbau ehem. Hofanlagen ohne angemessene Berücksichtigung regionaltypischer Qualitäten; Dorfstraße 4a, 6,

8, Bergstraße 2

- Abriegelung Dorf-/Seestraße durch dorfuntypisches Mehrfamilienhaus, Seestraße 2
- Verstellter Sichtbezug durch einzelnes Garagengebäude auf Pfarrzentrum, Kitzbergstraße (Abb. 114)



Abb. 108: Dorfuntypisches Mehrfamilienhaus, Seestr. 2, eig. Aufn.



Abb. 109: Verdichtete Wohnanlage mit negativer Zwerggiebelreihung, Dorfstr. 4a, eig. Aufn.



Abb. 110: Durch Garage verstellter Sichtbezug, Kitzbergstraße – Kath. Pfarrzentrum, eig. Aufn.

MÜHLTHAL

- Verstellter Freiraumbezug durch langes Garagengebäude im Ortsteilzentrum
- Leerstehendes und vernachlässigtes Baudenkmal, Mühlegebäude Hs. Nr.9

3.5.3 Bauzustand und Sanierungsbedarf

SOYEN

Mit dem Ortsbild eng verknüpft ist der Bauzustand leerstehender oder untergenutzter Gebäude und Gebäudeteile (vgl. Abs. 3.4.1 Nutzung)

- a) Gebäude mit Renovierungs- und Teilrenovierungsbedarf:
- Ehemalige Hofanlage (Kramerladen) Dorfstraße 1 , Baudenkmal, Teilrenovierungsbedarf
 - Untergenutztes Lagerhaus an der Alleestraße, Teilrenovierungsbedarf
 - Bahnhofsgebäude, Seestraße 1, Renovierungsbedarf
 - Gebäude Dorfstraße 11, Renovierungsbedarf
 - Gebäude Dorfstraße 12, Renovierungsbedarf
 - Hofanlage Dorfstraße 8, Renovierungsbedarf Giebelverschalung
- b) Gebäude mit Sanierungsbedarf:
- Ehem. Hofanlage mit landwirtschaftlichem Nebengebäude, Dorfstraße 6, umfassend
 - Z. Zt. leerstehendes Wohngebäude, Seestraße 4, umfassend
 - Ehem. Hofanlage, Riedener Str. 7, Sanierungsbedarf Nebengebäude
 - Mehrfamilienhaus, Seestraße 2, umfassend

MÜHLTHAL

Es besteht Sanierungs- und Renovierungsbedarf bei:



- Leerstehendes Mühlengebäude, Hs.Nr. 9 – umfassend
- Bundwerkstadel, Hs. Nr. 2 – umfassend
- Barocke Wegkapelle – Renovierungsbedarf

Abb. 111: Bundwerkstadel, Hs. Nr. 2, eig. Aufn.

3.5.4 Kulturgüter - Ausstattung

In Soyen und im Ortsteil Mühlthal sind als Kulturgüter neben Baudenkmalern (vgl. Abs. 2.3.2 Denkmalschutz) auch Ausstattungselemente vorhanden, die als städtebauliche Merkzeichen kultur- und identitätsstiftend wirken:

SOYEN

- Brunnen vor dem Rathaus
- Maibaum Dorfstraße
- Wegkreuze Heckenstraße/Riedener Str. und Kirchenweg/Dorfstraße
- Modernes Kreuz am kath. Pfarrzentrum
- Marterl an der Seestraße



Abb. 112 u. 113: Marterl an der Einmündung Kitzbergstraße/Riedener Straße, links Kreuz am Pfarrzentrum, eig. Aufn.

Abb. 114: Rathausbrunnen, eig. Aufn.

MÜHLTHAL

Ausstattungselemente als Merkzeichen im Ortsteil Mühlthal:



- Findling mit Sitzbank und Holzskulptur
- Wegkapelle

Abb. 115: Findling und Sitzbank in Mühlthal

BEWERTUNG gestalterische Aspekte der Siedlungsstruktur

(+) POTENTIALE / Werte	(-) BINDUNGEN / Mängel
Orts- und Landschaftsbild	
<p>Potentiale durch naturräumlichen Lage, v.a. durch Lage am Soyensee – gute Durchgrünung</p> <p>Noch unverbaute Blickbeziehungen zum See an der Seestraße</p> <p>Gestalteter öffentlicher Raum z.B. Rathausvorplatz</p> <p>Ortsbildprägende Gebäude</p> <p>MÜHLTHAL Reizvolle, gut in das Landschaftsbild eingebundene Ortslage</p> <p>Gewachsene Grünstrukturen und stufenweise Übergänge zwischen bebauten und unbebauten Flächen und umgebender Landschaft</p> <p>Zahlreich erhaltene Baudenkmäler</p>	<p>Nur wenig Identitätsmerkmale im Ortsbild – beschränkt auf Gemeinbedarfseinrichtungen – wenig Baudenkmäler</p> <p>Lokal begrenzte Attraktivität und Aufenthaltsangebot im öffentl. Raum</p> <p>Teilweise gestörte Dachlandschaft durch Dachaufbauten und falsche Höhenentwicklung</p> <p>Inhomogene Dachlandschaft durch überwiegend dunkle statt ursprünglich ziegelrote Dacheindeckungen</p> <p>Durch Überbauung gestörte Blickachsen, Alleestraße – Soyensee, Kitzbergstraße – Pfarrzentrum, Dorfstraße - Kirche</p> <p>Fehlende Außenwirkung bedeutender Ortsquartierszentren</p> <p>Fehlende Umfeldgestaltung, z.B. am Bahnhof, untergenutztes Bahnhofsgebäude (privat)</p> <p>Innerörtlich untergenutzte Brachflächen südlich des Bahnhofs</p> <p>Hohe Flächenversiegelungen der Bereiche Gewerbegebiet und Schule</p> <p>Teils ungestufte bzw. offene Ortsränder</p> <p>MÜHLTHAL Ungeordnete Flächennutzung am ehem. Bahnübergang</p>

Gebäudestruktur und Bauzustand	
<p>Wenige, aber bedeutende und positiv das Ortsbild prägende Gebäude – ortstypische Sonderbauten</p> <p>MÜHLTHAL Mühlen und Hofanlagen ortsbildprägend und positiv genutzt (Wohnzwecke)</p> <p>Positive Ansätze für neues regionales Bauen</p>	<p>Geringe Anzahl historischer Gebäude – Verlust durch Um- und Ersatzbauten (Dorfstraße)</p> <p>Dorfuntypische Gebäudefassaden</p> <p>Fehlende gestalterische Einbindung des kath. Pfarrzentrums in den Ortszusammenhang - Gestörte Außenwirkung durch barrierebildende Hecken am Parkplatz</p> <p>Gestörte Blickbeziehung auf Pfarrzentrum durch Garagengebäude an der Kitzbergstraße</p> <p>Immobilienbrachen Seecafé und Steghäuslstraße, Teilleerstände, Unternutzung, Sanierungsbedarf</p> <p>MÜHLTHAL Fehlende Außenwirkung und verdeckter Zugang der Wegkapelle durch Verbuschung der Gehölzhecke</p> <p>Teils erheblicher Sanierungsbedarf</p>
Kulturgüter und Ausstattung	
<p>Soyen besitzt Kulturgüter in Form städtebaulicher Merkzeichen, z.B. Maibaum, Marterl und Wegkreuze an bedeutenden Stellen im Ortsbereich</p> <p>MÜHLTHAL Mühlengebäude und Kapelle als bedeutende Kulturgüter</p>	<p>Sparsame Ausstattung öffentl. Raum – mangelhafte Sitzgelegenheiten – unzeitgemäße Gestaltung – fehlendes Gesamtkonzept</p> <p>Teils unzureichende Beleuchtung der Straßenräume</p> <p>MÜHLTHAL Nur lokale Gestaltungsansätze der Ausstattung, fehlendes Beleuchtungskonzept</p>

	Die Wegkapelle liegt hinter dichten Gehölzhecken und ist kaum wahrnehmbar, der Aufgangspfad schlecht auffindbar und ungepflegt
--	--

3.6 Aspekte der Grünordnung/Dorfökologie

(Vgl. Bestandskarte „Grünordnung“ - **Plan 5** und Analysekarten „Werte und Potentiale“ und „Mängel und Bindungen“ – **Plan 7 u. 8**)

3.6.1 Potentielle natürliche und reale Vegetation

Bei der potentiellen natürlichen Vegetation handelt es sich um einen gedachten Endzustand der Vegetation, der ohne menschliche Einflüsse auf Grund der aktuellen klimatischen, geologischen und floristischen Bedingungen vorherrschen würde.

In Abb. 120 werden die potentiellen natürlichen Vegetationsformen für den Bereich um Soyen dargestellt, die Rückschlüsse über standortgerechte und heimische Gehölzarten zulassen.

N6cT Wald-Gersten – Tannen – Buchenwald im Komplex mit Waldmeister – Tannen- Buchenwald; örtlich mit Giersch – Berg-Ahorn – Eschenwald oder Grau-Erlen –(Eschen –) Sumpfwald sowie waldfreier Hochmoor – Vegetation oder Torfmoos –Fichtenwald
Verbreitung: Alpenvorland
Kennzeichnung: Typische Abfolge von Tannen – Buchenwäldern (mit wechselndem Tannenanteil) auf Standorten mit wechselndem Kalkeinfluss und Bodenfeuchte, hoher Anteil von Feucht-, Nass- sowie Hochmoorstandorten. Typischer Komplex der Moränenzone, die durch ihr bewegtes Relief auf kleinem Raum eine große Standortvielfalt erzeugt.
Zusammensetzung: Zumeist grundfrische Ausbildungen von Waldmeister – und Wald-Gersten – Tannen – Buchenwald. Im Bereich von Verebnungen (die zur Staunässe neigen) Rundblatt – Labkraut – Tannenwald bzw. breite Übergänge zum entsprechenden Tannen – Buchenwald. Örtlich auch Grau-Erlen – (Eschen –) Sumpfwald, Torfmoos – Fichtenwald sowie auch waldfreie Hochmoor – Vegetation.
Standorte: Rendzina-Braunerden, kalkreiche Braunerden in bevorzugt ebener Lage; oft erschweren auch Lössschleier oder dünne Lößauflagen die basen- bzw. Kalkzufuhr im Oberboden. In Verebnungen und Senken (Tannenwald) nährstoff- und basenreiche sowie vernässende und schwere, tonige Böden; Pelosol, Pseudogley sowie örtlich Anmoor-Gley. Daneben auch kleinflächig Hochmoore mit rezenter Hochmoortorf-Bildung, extrem nährstoff- und basenarm, Vernässung im Kernbereich ausschließlich durch die hohen Niederschläge. In den Randbereichen weniger ausgeglichener Wasserhaushalt und mineralisch beeinflusste Niedermoorverhältnisse (teils zusätzlich mit anthropogenen Entwässerungsmaßnahmen).

Abb. 116: Tabelle potentielle natürliche Vegetation, DATENQUELLE: © Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU, Bundesamt für Naturschutz BfN

SOYEN

Die Bestandskarte „Grünordnung“ – **Plan 5** erlaubt einen Überblick über die reale Vegetation: Bestehende, öffentlich wirksame Großgehölze und flächenhafte Grünelemente wie beispielsweise Wiesen- und Waldflächen.

Im gesamten Untersuchungsbereich prägen zahlreiche Solitär-Großgehölze, einseitig geführte Alleebaumreihen, kulissenbildende Baumgruppen und auch umgebende Waldflächen das Orts- und Landschaftsbild.

Im westlichen Ortsquartier sind im Ortsbild neben Solitär-Großbäumen und Baumgruppen Pioniergehölze (Birken) und Nadelbäume (Kiefern und Fichten) vertreten. Auffällig ist der Bestand reihen- und kulissenbildender Großgehölzen am östlichen Seeufer (Badeplatz) und abschnittsweise entlang der Bahntrasse.

Die im östlichen Ortsquartier bestehende Bepflanzung der öffentlichen Flächen am Pfarrzentrum besitzt einen hohen Anteil dorftypischer Laubgehölze (auch Obstgehölz).



Abb. 117: Solitär-Großbaum (Eiche) am Tennisplatz, eig. Aufn.



Abb. 118: Dorftypische Obst- und Nutzpflanzen ehem. Hofanlagen, Dorfstraße, eig. Aufn.

Die Bepflanzung der Hausgärten im und angrenzend an den Untersuchungsbereich weist eine siedlungstypische Mischung aus heimischer und fremdländischer Hausgartenbepflanzung auf; klassische Obstwiesen bilden die Ausnahme.

In der Dorfstraße sind noch dorftypische Nutzpflanzen um die ehem. Hofanlagen zu finden.

An zwei Stellen im Ort bilden gemischte Gehölzhecken hohe Sichtbarrieren, die bedeutende Blickbezüge verstellen:

- am Campingplatz Seestraße – Seeblick
- an der Riedener Straße – Blick auf das kath. Pfarrzentrum

MÜHLTHAL

Zahlreiche Großgehölze im Uferbereich des Nasenbaches prägen das Ortsbild. Im Ortsteil selbst sind neben Solitär-Großgehölzen und Obstbäumen vor allem durchgehende Gehölzreihen vorhanden, die im Bereich der Wegkapelle durch Verbuschung sowohl den Blick auf als auch den



Zugang zur Kapelle stören.

Wie in Soyen begleiten Gehölz- und Großgehölzreihen die Bahntrasse. Am ehem. Bahnübergang wird die Baumreihe abschnittsweise unterbrochen, der Bahndamm stellt sich hier als überwiegend als Grünfläche dar.

Abb. 119: Verbuschte Gehölzhecke vor der Wegkapelle, eig. Aufn.

3.6.2 Grünstruktur und Freiflächennutzung

SOYEN

Eine Vernetzung der ufernahen Grünflächen ist größtenteils nur entlang des östlichen Uferbereiches des Soyensees gegeben. Gestört wird diese durch die als städtebauliche Fehlentwicklung anzusehende durchgängige Bebauung des Siedlungsspornes südlich der Alleestraße einschl. der Erschließungsflächen. Die nördlich gelegenen großflächigen Überschwemmungswiesen sind dadurch von der Uferlinie des Sees abgetrennt.

Innerörtliche Frei- und Grünflächen sind:

- Frei- und Brachflächen entlang der Bahntrasse /Seestraße
- Spielplatzfläche an der Wagenstätter Straße mit anschließenden Sport- und Freizeitanlagen
- Friedhofsflächen, Alleestraße
- Grünfläche am kath. Pfarrzentrum
- Landwirtschaftlich genutzte Seeuferflächen südlich Strandweg

Die öffentliche Grünfläche nördlich des Pfarrzentrums besitzt potentielle Verweilqualitäten, eine sichtverstellende Bepflanzung am öffentlichen Parkplatz, an dem die Freifläche abrupt endet, verhindert jedoch ihre positive Außenwirkung. Es fehlt die Korrelation mit der gegenüberliegenden Platzfläche vor dem Rathaus.

Dichte Gehölzhecke am Zeltplatz/Seestraße verstellt den Blick auf den See.



Abb. 120: Durch Hecken verdeckter Seeblick, eig. Aufn.



Abb. 121: Untergenutzte innerörtliche
Brachflächen an der Bahntrasse, eig.
Aufn.

MÜHLTHAL

Im Siedlungszusammenhang liegt die größte zusammenhängende Grünfläche nordwestlich der ehem. Mühle, Mühlthal 2. Eine weitere, in privater Hand befindliche, aber öffentlich wirksame Grundstücksfläche liegt hinter Hs.Nr. 8 (8a), auf der sich die Wegkapelle, öffentlich zugänglich, befindet. Während erste Fläche beinahe Parkcharakter besitzt, ist letztgenannte stark verkrautet und durch eine stark verbuschte Hecke nur schwer zugänglich.

Gewässernutzung

SOYEN und MÜHLTHAL

Die Ortslage am See, naturräumliche Qualitäten und der Erholungswert des Soyensees sprechen für einen Stopp weiterer baulicher Entwicklung südlich des Strandwegs sowie für einen freien Zugang des Uferbereiches/Badeplatz für die Allgemeinheit.



Abb. 122: Durch Zaun vom Ort getrennte Liegewiese am See,
www.panoramico.com, 2014



Abb. 123: Nördliches Seeufer Soyensee,
<http://www.wasserburg.de>

Aufgrund durchgängiger Bebauung der Alleestraße ist ein Großteil des wertvollen Seeuferbereichs verloren gegangen, zwar ohne größere Beeinträchtigung der Schilfbestände, doch Seeblick sowie Seezugang sind von der Alleestraße aus nicht mehr für die Allgemeinheit erlebbar. Ein schmaler Pfad, unmittelbar vom westlichen Ortsausgang beginnend wird als Spazierweg genutzt. Ein Anschluss an den Gehweg der Alleestraße und die Fortsetzung um das Seeufer bis zum östlichen Campingplatz sollte angestrebt werden.

Der Nasenbach entspringt bei St. Christoph in der Gemeinde Steinhöring. In Soyen mündet ein Bachabschnitt in den Soyensee, um bei Bedarf den Wasserspiegel konstant zu halten, da obere Wasserschichten zur Spitzenlaststromerzeugung entnommen werden. Der Hauptbach wird vor der Mündung mit Hilfe eines technischen Bauwerks nach Norden abgeleitet, um, zunächst unterirdisch, dann offen zum Ortsteil Mühlthal und weiter bis zur Mündung bei Königswart in den Inn zu fließen.

Der ökologische Zustand des Baches wird lt. Datenstand Oktober 2014 (Bayer. Landesamt für Umwelt, Gewässerbewirtschaftung) mit „mäßig“, der chemische Zustand aufgrund chemischer Schadstoffüberschreitung mit „nicht gut“ bewertet, die Fischfauna noch als „gut“. Die Umweltqualitätsnormen gelten insgesamt als erfüllt.



Abb. 124: Techn. Bauwerk zur Ableitung des Nasenbaches nach Norden, www.panoramico.com, 2014



Abb. 125: Begradigter Abschnitt Nasenbach, eig. Aufnahme

Der Verlauf des Nasenbachs bis zur Mündung in den Soyensee im Gemeindegebiet ist begradigt und nur von wenig Ufergehölz gesäumt. Im Ortsteil Mühlthal mäandert er ungehindert und mit üppiger Bachufervegetation. Die positiven kleinklimatischen Einflüsse auf Siedlung und Fauna verdienen hier besondere Beachtung.

Nördlich der Alleestraße und direkt an den Nasenbach anschließend liegen lt. FNP von Bebauung freizuhalten Überschwemmungsflächen, genutzt als Grünland. Hochwasserereignisse können aufgrund des möglichen Ablasses über den Nasenbach und der bestehenden Wasserrückhalteflächen den bebauten Ortszusammenhang nicht mehr betreffen,

wie das Junihochwasser von 2013 zeigt (s. Abb. 130). Die möglichen Überschwemmungsbereiche bleiben trotz Hochwasser ohne schwerwiegende Belastung von bebauten Flächen.



Abb. 126: Junihochwasser 2013, Aufnahme aus einem Modellflugzeug, B. Clauss, <http://www.soyen.de>



Abb. 127: Überschwemmungsflächen nördl. Alleestraße, eig. Aufn.

3.6.3 Versiegelte Flächen

SOYEN

Die in der Bestandskarte „Grünordnung“ - Plan 5 dargestellten Flächen zeigen den Grad an großflächiger Versiegelung in Soyen. Überbetont versiegelt sind:

- Rangierflächen innerhalb der Grundstücksflächen an Bauhof und Feuerwehr
- großflächige Versiegelung der Parkplatzfläche am Sportplatz
- Durch Betonpflaster versiegelter Gewerbebereich Steghäuslstraße
- Überdimensioniert für den Fahrverkehr ausgelegter Einmündungstrichter Kitzbergstraße/Riedener Straße, unberücksichtigte Fußgängerquerung Richtung Heckenstr.
- Teilversiegelung priv. Hofflächen – untergeordnet



Abb. 128: Überdimensionierter Einmündungstrichter Kitzbergstraße, eig. Aufn.



Abb. 129: Versiegelung durch Betonpflaster, Steghäuslstraße, eig. Aufn.

MÜHLTHAL



Im Ortsteil Mühlthal sind nur wenig versiegelte Flächen vorhanden, beschränkt auf den Bereich am ehem. Bahnübergang sowie daran anschließend auf Stellplatzflächen vor dem langgestreckten Garagengebäude (s. Abb. 134 und Karte **Plan 5**).

Abb. 130: Versiegelte Stellplätze Mühlthal, Google Earth

3.6.4 Aspekte der Dorfökologie

SOYEN und MÜHLTHAL

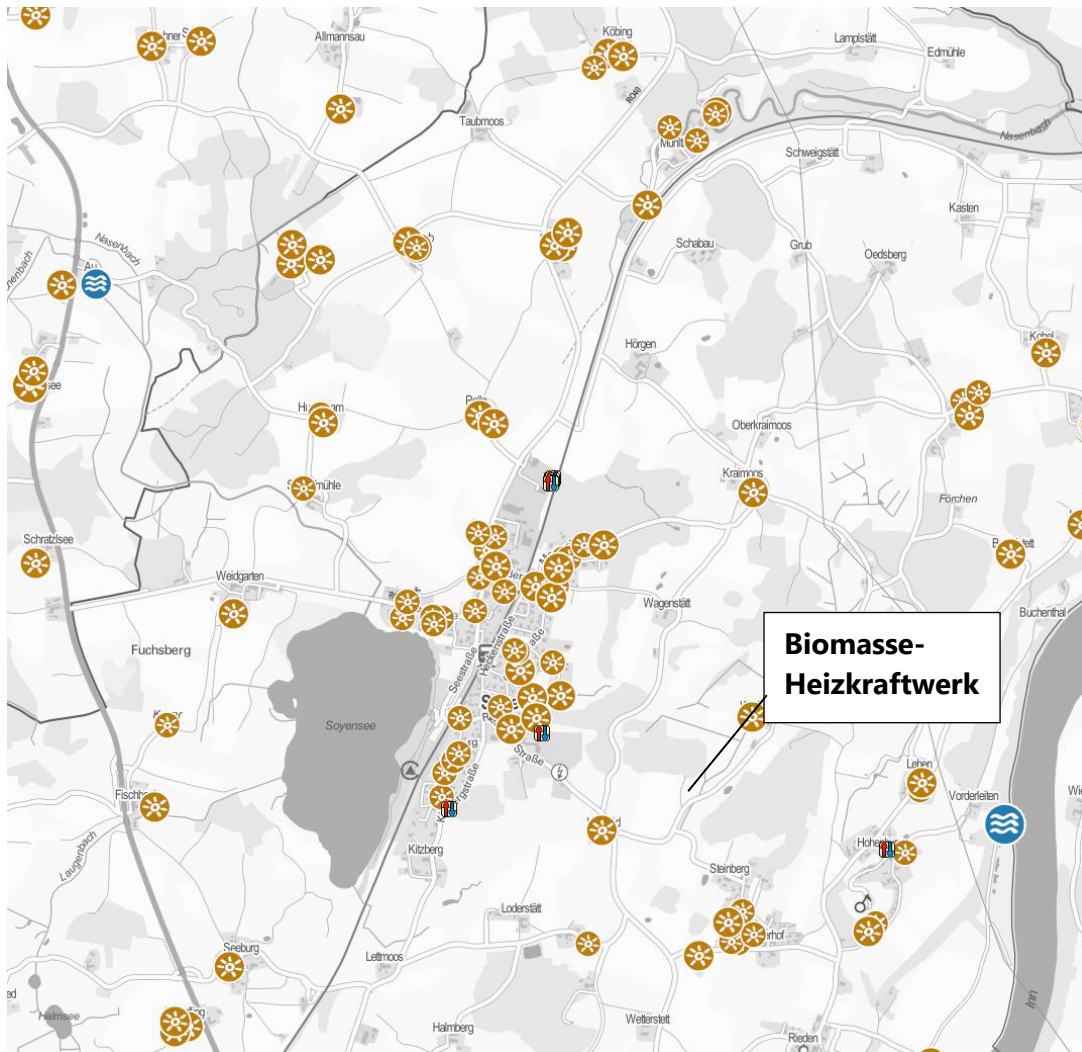
Nutzung regenerativer Energien

Der Soyensee ist Speicher- und Badesees zugleich. Neben der touristischen Nutzung werden die oberen Wasserschichten des Soyensees zur Energiegewinnung bereits seit 1921 über einen 2170m langen Stollen dem Kraftwerk Vorderleiten a. Inn zugeführt und Spitzenlaststrom erzeugt (Laufkraftwerk in Au). Bei der Versorgung wird durch die Zuleitung des Nasenbaches der Pegel des Soyensees konstant gehalten.

Lokal besteht für öffentliche Gebäude im Ortsbereich Soyens die Möglichkeit, aus nachwachsenden, lokalen Rohstoffen erzeugte Nahwärme zu nutzen. Das Biomasseheizkraftwerk liegt am südöstlichen Ortsrand. Derzeit wird die Möglichkeit diskutiert, ein neu entstehendes Baugebiet nördlich des Pfarrzentrums an das Nahwärmenetz anzuschließen.

Abb. 135 zeigt, dass zahlreiche Gebäude im Hauptort Soyen (22) und im Ortsteil Mühlthal (5) mit Photovoltaik-Dachanlagen zur Nutzung von Solarenergie ausgestattet sind. In diesem Zusammenhang ist die Gemeinde Teil des, von der TU München begleiteten Forschungsprojekts „Energy Neighbor“ – Energie lokal erzeugen, speichern und nutzen“. Die Untersuchung und Erprobung dezentraler Energiespeicherung durch Photovoltaik ist Bestandteil dieses Projekts.



Die Nutzung von Erdwärmesonden bedarf hinsichtlich der oberflächennahen Geothermie der Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde, ist aber im Hauptort Soyen lt. Energieatlas mit 3 Erdwärmesonden vertreten.



Wasserkraftanlagen

-  ohne Angaben
-  Leistungsklasse 0 - 500 kW
-  Leistungsklasse 501 - 999 kW
-  Leistungsklasse > 999 kW

Photovoltaikanlagen

-  Dachanlage
-  Freiflächenanlage

Erdwärmesonden

-  Erdwärmesonde

Abb. 131: Regenerative Energieträger, <http://geoportal.bayern.de>, Juli 2015

BEWERTUNG Grünordnung/Dorfökologie

(+) POTENTIALE / Werte	(-) BINDUNGEN / Mängel
Landschaftsbild, Grünstruktur und Flächennutzung	
<p>Potential Landschaftsbild im Inntal-Hügelland mit Soyensee</p> <p>Topographisch gute Einbindung der Ortslage</p> <p>Geschützte Biotopflächen Bahndamm und Trinkwasserschutzgebiet</p> <p>Dominante Solitär-Großgehölzen</p> <p>Ortsbildprägende und kulissenbildenden Baum- und Alleebaumreihen</p> <p>Noch vorhandene, unverbaute Blickbeziehungen Siedlung - See</p> <p>Vernetztes Grünland durch zusammenhängende Überschwemmungsflächen am nordwestl. Ortsrand</p> <p>MÜHLTHAL</p> <p>Reizvolle, gut in das Landschaftsbild eingebundene Ortslage</p> <p>Wertvoller Grünkorridor und natürlicher Bachlauf Nasenbach – gutes Kleinklima</p> <p>Gewachsene Grünstrukturen mit Großgehölzen</p> <p>Stufenweise Übergänge Mühlthal - Landschaft</p>	<p>Hoher Maisanbau bedingt ausgeräumte Agrarlandschaft nördlich Soyens</p> <p>Innerörtliche untergenutzte Brachflächen südlich des Bahnhofs</p> <p>Teilweise offene oder dorfuntypisch eingegrünte Ortsränder</p> <p>Fehlende durchgängige Grüngestaltung, z.B. Bahndamm, Brachflächen - teilweise dorfuntypische Gehölzwahl</p> <p>Verbaute Blickbeziehungen und kein öffentlicher Seezugang an der See- und Alleestraße</p> <p>Durch Bebauung gestörte Grünkorridore östlicher Siedlungsflächen</p> <p>Barrierebildende und sichtbehindernde Hecken, Parkplatz am kath. Pfarrzentrum, Kurve Seestraße</p> <p>Nasenbach begradigt, geringer Uferbewuchs – teilweise Verrohrung bis Kläranlage in Mühlthal</p> <p>Hohe Flächenversiegelung im Bereich Gewerbegebiet und Schule/Sportplatz</p> <p>MÜHLTHAL</p> <p>Starke Verbuschung vor der Kapelle – fehlende Außenwirkung und verdeckter Zugang</p> <p>Ungeordnete Flächennutzung am ehem.</p>

	Bahnübergang
Dorfökologie	
Bedeutende Rolle erneuerbarer Energien (Pumpkraftwerk, Biomasseheizkraftwerk, Photovoltaikanlagen) - Dezentrale, lokale Energieerzeugung und Nutzung	Biomasseerzeugung durch Maisanbau monotones Landschaftsbild – Bodenbelastung wirkende Flächenbewirtschaftung – Bodenbelastung – verfälschtes Landschaftsbild

4 Bürgerwünsche u. Vorschläge aus den Arbeitskreisen

Aus den drei Arbeitskreisen wurden Vorschläge und Wünsche zu den verschiedenen Themen vorgebracht. Sie sind im Folgenden aufgelistet. Vorschläge, die von mehreren Arbeitskreisen gleichzeitig gebracht wurden, werden der Thematik mit der besseren inhaltlichen Übereinstimmung zugeordnet:

SOZIALES - DASEINSVORSORGE
Erhalt und Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten – Erhalt Dorfläden
Keine Lebensmitteldiscounter (Großmärkte)
Sicherung der medizinischen Versorgung
Gesicherte Auslastung der Bildungseinrichtungen
Ausbau von Vereinsräumen und Treffpunkten, Kultur-Begegnungsstätten
Verbesserter Jugendarbeit
Ausbau der Naherholung
Familiengerechte Wohnmodelle in Baugebieten
Modelle für „Betreutes Wohnen“
Ausbau von Informationssystemen (DSL-Breitband)
ORTSBILD, ORTSENTWICKLUNG u. VERKEHR
Mangelhafte Verkehrsführung bzw. Vorfahrtsregelung der Ortsdurchfahrt im Bereich der Kreuzung Seestraße/Alleestraße
Zustand der Fahrbahnoberflächen teilweise mangelhaft
Gehwege als zu schmal bewertet, auch optische Aufwertung erwünscht
Weiterer Ausbau des Fuß- und Radwegenetz – Ausbau Seerundweg
Optische Aufwertung des Ortsbildes, insbesondere von Brachflächen, „Schandflecken“, Ortseingängen, Grünanlagen, Quartierszentren zur besseren Akzeptanz
Beleuchtungskonzept für die Straßenbeleuchtung
Vorfahrtregelung RO 40 – Verkehrsberuhigung Kreuzung Dorf-/See-/Alleestraße
Verbesserter Lärmschutz – verminderte Geschwindigkeiten
Attraktive Wohnraumschaffung durch Verdichtung
Nutzungskonzepte für leerstehende Gebäude, Sanierungen
Konzept für strukturiertes Gewerbegebiet
LANDSCHAFT, LANDNUTZUNG, LANDWIRTSCHAFT, ENERGIE
Gesicherter Landschafts- u. Naturschutz
Erhalt landwirtschaftlicher Strukturen
Eindämmung von Flächenverlust
Flächenentsiegelung
Erhalt von Erholungs- und Freizeitflächen
Verbesserte Landschaftspflege, Gewässerpflege

5 Handlungsfelder und Verfahrensziele

(Vgl. Analysekarten „Werte und Potentiale“, „Mängel und Bindungen“ – Plan 7 u. 8 und Themenkarte „Ortsstruktur“ – Plan 9)

Folgende Handlungsfelder lassen sich aus den Mängel-Werte-Profilen der Bestandsanalyse ableiten:

- **Handlungsfeld Ortsbild und Ortsentwicklung**

Baulich-gestalterischer Schwerpunkt

Der baulich-gestalterische Schwerpunkt der Dorferneuerung liegt im Bereich des Bahnhofsgeländes im Hauptort Soyen. Mit Entwicklung der zur Disposition stehenden südlich des Bereichs liegenden Brachflächen ist auch eine ganzheitliche Betrachtung des öffentlichen Raumes notwendig. Daher ist der gesamte Bereich unter Einbeziehung des Quartiersmittelpunktes „Dienstleistung / Versorgung“ an der Dorf- und Seestraße konzeptionell zu entwickeln. Fehlende Nutzungen sind hier zu konzentrieren.

Durch begleitende Fachberatung bei Sanierung, Umfeldgestaltung und baulicher Abrundung ist der Umstrukturierungsbereich an der nördlichen Dorfstraße zu entwickeln. Noch vorhandene dörfliche und ortsbildprägende Raum- und Baustrukturen an der nördlichen Dorfstraße sind durch fachliche Beratung und Förderanreize zu erhalten.

Zur Schließung von Baulücken und auch bei der Neuausweisung von Baugebieten sollen allgemein durch Bauberatung vorrangig regionaltypische Bauweisen zur harmonischen Ortsbilder-gänzung ins Bewusstsein kommen.

Ein zweiter Schwerpunkt, wenn auch untergeordnet, liegt vor allem in einer baulichen und grünordnerischen Gestaltung zur Öffnung und Zusammenführung des zentralen Bereichs am Rathausvorplatz und der Freifläche vor dem kath. Pfarramt. An diesem gemeinschaftlichen Nutzungsschwerpunkt zentriert sich öffentliches Leben, kann ein Identifikationspunkt Ortsmitte entstehen. Dieser Anspruch bezieht daher auch Verkehrsflächen ein (s. **Schwerpunkt Verkehrs- und Wegenetz**).

In Mühlthal liegt der baulich-gestalterische Schwerpunkt in der Flächenaufteilung und der Um-/Neugestaltung des Bereiches am ehem. Bahnübergang zum öffentlichen Treffpunkt.

Siedlungsstruktureller Schwerpunkt:

Vorrangiges Ziel ist die Stabilität und der Funktionserhalt der Ortsquartierszentren und deren siedlungsstrukturelle Verbindung und Verknüpfung.

Bereits zur Disposition stehende oder absehbar freiwerdende Immobilien und Flächen bieten die Chance für eine Belebung und Attraktivitätssteigerung der durch die Bahntrasse durchschnittenen Bereiche Bahnhofsumfeld und Dorfstraße (Kr RO 40) sowie des gemeinschaftlich-öffentlichen Nutzungsschwerpunktes „Repräsentation / Kultur / Bildung“ um Rathaus und Pfarrzentrum.

Der nördliche Bereich Dorfstr./Bergstraße ist durch leerfallende Bausubstanz ehem. Hofstellen und Gewerbebetriebe gekennzeichnet. Hier sind Umnutzungskonzepte oder Umstrukturierungs-ideen zu entwickeln, auch für die durch Abriss entstandene Freifläche, die gegenwärtig eine städtebaulich positive Zäsur zwischen Altdorf und Gewerbegebiet darstellt.

Die Siedlungsentwicklung soll künftig auf den Hauptort konzentriert werden, in den Ortsteilen sollen, soweit verträglich, nur lokale Bauanfragen ermöglicht werden. Bei der Neuausweisung weiterer Wohnbauflächen sind die baulichen Eingriffe sinnvoll auszugleichen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung). Hier ist vor allem auf eine mögliche Vernetzung bestehender Grünflächen einzugehen.

In Mühlthal liegt der siedlungsstrukturelle Schwerpunkt in der Schaffung eines zentralen Ortsteilmittelpunktes mit Außenwirkung.

Schwerpunkt Verkehrs- und Wegenetz:

Die Verknüpfung der beiden Quartierszentren ist auch verkehrstechnisch zu lösen. Es fehlt insbesondere eine deutlichere Auffindbarkeit und gesicherte Nutzung des Bahnüberganges am Bahnhofsteilpunkt für Fußgänger und Radfahrer.

Eine Verbesserung der Verkehrsführung im Bereich Rathaus/Pfarrzentrum ist zur Beseitigung von Gefahrenstellen, Unübersichtlichkeit und gleichzeitig zur Verkehrsberuhigung anzustreben, auch um die Außenwirkung des zentralen Bereichs zu verbessern.

Ortseingänge, Ortsstraßen und Platzsequenzen bedürfen einer Akzentuierung.

Das Angebot für den ruhenden Verkehr ist, abgestimmt auf Nachfolgenutzungen, z.B. der Neuausweisung einer Wohnsiedlung im Süden oder weiterer Gewerbeansiedlungen, zu ergänzen.

Die Fuß-/Radwegenetz bedarf der Lückenschließung, für die Vernetzung Ort – Landschaft ist das Wegenetz unter Einbeziehung des Naturerlebnisses „Soyensee“ zu ergänzen, vor allem durch einen verbesserten und öffentlich freien Zugang zum ortsnahen Uferbereich. In diesem Zusammenhang ist die Anlage eines Rundweges um den See ein großes und schon lange verfolgtes Anliegen in Soyen. Hier sind Möglichkeiten auszuloten, Bodenordnungsmaßnahmen anzustreben und/oder durch geschickte Wegeführungen weitere Spielräume unter Beachtung amtlich kartierter Biotopflächen zu erreichen.

Im Ortsteil Mühlthal geht es um eine verkehrliche Neuordnung am Kreuzungspunkt der Verkehrswege am ehem. Bahnübergang.

• Handlungsfeld Daseinsvorsorge, Versorgungs- und Wirtschaftsstruktur

Der Erhalt der Identifikation der Bewohner mit ihrem Ort und dem Schul- und Dorfleben ist ein wesentliches Ziel. Zur Stärkung sind kulturelle, altersspezifische und gemeinnützige Einrichtungen im Ort zu halten, zu ergänzen und öffentliche Treffpunkte bereit zu stellen. Dabei ist auf eine Mehrfachnutzung der bestehenden und ergänzten Einrichtungen durch verschiedene Gruppen hinzuwirken.

Um der verbrauchernahen Versorgung gerecht zu werden, sind die Bedarfshfelder Einzelhandel und Sozialstruktur symbiotisch zu betrachten. Angebot und Nachfrage stehen gleichbedeutend nebeneinander. Zur Bindung der Kaufkraft am Ort ist bei fortgesetzter Siedlungsentwicklung im östlichen Ortsquartier eine Ergänzung zum „Dorfladen“, eventuell gleicher Größe, im westlichen Quartier zu diskutieren. Ein Verbrauchermarkt im klassischen Sinne würde das unerwünschte „Aus“ für den bestehenden Dorfladen bedeuten.

Regionale und örtliche Zielsetzung ist die Orientierung zum „sanften“ Tourismus. Handlungsfelder im Bereich Fremdenverkehr sind die Untersuchung neuer Möglichkeiten und deren Umsetzung.

Im Ortsteil Mühlthal geht es um eine Neuordnung und Gestaltung des zentralen Bereiches am ehemaligen Bahnübergang zur Entwicklung eines Ortsmittelpunktes. Am Kreuzungspunkt der Verkehrswege ist ein öffentlicher Treffpunkt gestalterisch einzurichten.

- **Handlungsfeld Mobilität und Naherholung/Naturraum/Grünstrukturen**

Zur Verbesserung der Mobilität geht es um den Erhalt und die Schaffung weiterer kurzer Wege im Ort, ein funktionierendes Wegenetz (s.o.) ist auch zur Naherholung und zum Erlebnis Naturraum relevant. Abschnittsweise ist die Anlage des Seerundweges anzustreben.

Die Vernetzung und das Freihalten von Bebauung der Überschwemmungswiesen und auch ansatzweise vernetzter Grünflächen am Ortsrand sind zu sichern.

Beim Handlungsfeld Naherholung/Naturraum ist der Erhalt bestehender Grünstrukturen, die Reduzierung von Flächenversiegelungen und die Entwicklung einer homogenen Durchgrünung mit heimischen, standortgerechten und dorftypischen Laubgehölzen bedeutend. Hauptziel ist auch die Verbesserung des ökologischen und chemischen Zustandes der Wasserqualität von Nasenbach und Soyensee.

In Mühlthal geht es um den Erhalt der Gehölz- und Grünstrukturen am Nasenbach sowie der Freihaltung und öffentlichen Zugänglichkeit gliedernder Freiflächen.

- **Handlungsfeld gewerbliche und landwirtschaftliche Entwicklung**

Die Nutzungs- und Erwerbsstruktur im Ort ist zu sichern, um Soyen attraktiv und lebendig zu halten. Eine dörfliche Gemengelage sollte vor allem in der Dorfstraße wiederbelebt und ausgebaut werden, damit dem Trend zum „Wohndorf“ entgegengewirkt wird.

Im bestehenden Gewerbegebiet Soyen sind noch Erweiterungsflächen vorhanden. Im Vordergrund gilt es, bestehende Betriebe zu erhalten und die Gewerbeentwicklung maßvoll und angepasst auf den verfügbaren Flächen auszubauen. Neue Gewerbegebiete sind nur nach eingehender Bedarfsüberprüfung auszuweisen, nachdem bereits bestehende und geplante Flächen auf ihre Eignung untersucht wurden.

Der Erhalt von Grünland und eine angepasste Bodenbewirtschaftung sind für einen Erhalt des Landschaftsbildes maßgebend.

Aus der Formulierung der Handlungsfelder und der vorangegangenen Untersuchungen und Bestandsanalysen lassen sich die folgenden **Verfahrensziele** ableiten:

- **Ziele zur Lage im Raum/Naturraum**

- Nutzung des ökonomischen Potentials der B 15 zur gewerblichen Ansiedlung
- Erhalt des natürlichen Hochwasserschutzes - Freihalten von Überschwemmungsflächen
- Erhalt und Pflege der historisch gewachsenen (Kultur-)Landschaft
- Gestaltung innörtlicher Freiräume
- Behutsamer Umgang mit Ressourcen (v.a. bzgl. Flächenverbrauch und Flächenversiegelung) aufgrund hoher naturräumlicher Qualitäten
- Erhalt der verkehrlichen Anbindungen
- Sicherung, Neuanlage und Lückenschlüsse im Rad- und Fußwegenetz
- Quantitative Verbesserung des ÖPNV Angebotes - Stundentakt Bahn

- **Ziele zur Sozialstruktur**

- Erhalt, Vernetzung und Koordination der Vereine und Kulturträger in der Gemeinde
- (Gemeinschafts-)Räume für Vereine
- Koordinierung und Vernetzung der Aktivitäten und Veranstaltungen der Vereine
- Optimierung der altersspezifischen Freizeitangebote - Angebotserweiterung der Vereine für Senioren
- Erhalt der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- Stärkung und Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur
- Nutzung von vorhandenen Innenentwicklungspotentialen – Einrichten von Treffpunkten im öffentlichen Raum
- Optimierung der Angebote für Familien, junge Erwachsene und Senioren in den Bereichen:
 - Wohnraumangebot
 - Freizeitangebot, Vereinsangebot
 - Gastronomisches Angebot
 - Soziales Unterstützungsangebot
 - ÖPNV-Verbindung
 - Sicherstellung und Erweiterung im (Aus-)Bildungsangebot
- Steigerung der Wahrnehmung und Angebotsausbau vorhandener soz. (Hilfs-)Angebote

- **Ziele zur Wohnortqualität**

- Erhalt und Ausbau der Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen
- Aufwertung Verkehrsflächen und Fußwegeverbindungen
- Angebotserweiterung für Treffpunkte der versch. Bevölkerungsgruppen
- Erhalt und maßvolle Erweiterung einer dörflichen Mischnutzung
- Revitalisierung untergenutzter Gebäude für die Öffentlichkeit, z.B. Bahnhof
- Betreuungs- und Versorgungsangebote für Senioren
- Aufwertung der Ortsquartierszentren

- Nutzung des Innenentwicklungspotentials – Funktionale Aufwertung
- Erhalt des Angebotes im Gesundheitssektor - Sicherung der medizinischen Versorgung
- Angestrebte Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten
- Verbesserte Anbindung des ÖPNV an Mittel- und Oberzentren
- Verbesserte Informationsmöglichkeiten zur Nutzung der Rad- u. Wanderwege
- Erhalt der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
- Entwicklung speziell auf die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft angepasster Strukturen und Angebote
- Erhalt und Ausbau altersspezifischer Wohnangebote

- **Wirtschafts- und Nutzungsstruktur**
 - Verbesserung und Ergänzung des Internetauftritts der Gemeinde
 - Ausbau und bessere Bewerbung lokaler und regionaler Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Vermarktung lokaler Erzeugnisse
 - Erhalt best. Gewerbestruktur und Ausbau/Lückenfüllung der Gewerbestruktur
 - Erhalt des Angebotes im Gesundheitssektor - Sicherung der medizinischen Versorgung
 - Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten anstreben
 - Standortgerechte Bewirtschaftung der Flur
 - Erschließung weiterer Wirtschaftssektoren
 - Nutzung und Wiederbelebung von Gebäude- und Gewerbeleerständen
 - Nutzung best. Gewerbeflächen zur Standortsicherung und Erweiterung von Gewerbebetrieben
 - Angepasste Bodenbewirtschaftung – Erhalt von Grünland - Eindämmung von Monokulturen (Mais)

- **Ziele zum Tourismus**
 - Verbesserung des Internetauftritts der Gemeinde
 - Verbesserter Sezugang für die Allgemeinheit
 - Erhalt, Pflege und Anbindung der Kulturlandschaft an den Ort
 - Anbindung von Wanderwegen an das innerörtliche Wegenetz
 - Angebot eines Seerundweges mit Anbindung an den Ort, auch abschnittsweise
 - Erhalt und Erweiterung gastronomisches Angebot im Ort
 - Ausbau Übernachtungsmöglichkeiten (speziell für Wanderer und Radwanderer)
 - Erweiterung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten auf öffentl. Freiflächen
 - Weiterentwicklung einer dorfgemäßen Bebauung und Gestaltung der Gebäude
 - Erhalt naturräumlicher Qualitäten
 - Öffnung und freier Eintritt für Badeplatz und Uferbereich für ALLE
 - Angebot einer Touristen-Information für Tagesgäste, Wanderer und Urlauber
 - Vernetzung touristischer Angebote – touristisches Gesamtkonzept „Sommerfrische“
 - Ausbau „Ferien auf dem Bauernhof“

- Veranstaltungsort Soyen für Kultur und Vereine - Aktivitäten und Schlechtwetterangebote
- Optimierung altersspezifischer Angebote
- Lückenschlüsse im (Rad-)wanderwegenetz – verbesserte Hinweise im Ort

- **Ziele zum Orts- und Landschaftsbild**
- Erhalt der dispersen Siedlungsstrukturen
- Erhalt des in die Topographie eingepassten Siedlungskörpers
- Erhalt und Homogenisierung der Dachlandschaft durch gesteuerte Materialauswahl
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung – Fokus auf Hauptort Soyen - Maßvolle und ortsverträgliche Verdichtung statt Neuausweisung, Stärkung und Entwicklung eines Ortskernes
- Siedlungsstrukturelle und bedarfsgerechte Vertretbarkeit künftiger Gewerbe- und Wohnbauflächenausweisungen überprüfen
- Maßvolle Lückenschlüsse im Gewerbegebiet
- Grün im Ortsbild und verbesserte Einbindung in die Landschaft (Ortsränder, Aufbau eines „Dorfmantels“ an offenen Ortsrändern)
- Ausbau und gestalterische Vernetzung des innerörtlichen Wegesystems
- Aufwertung der zentralen Ortsquartierszentren durch homogene gestalterische Maßnahmen
- Maßvolle Einbindung des östl. Quartierszentrum durch Siedlungsentwicklung im Süden des Pfarrzentrums unter Beachtung einer gebührender „Abstandsfläche“ zum Gebäude
- Verträgliche und angepasste Bodenbewirtschaftung – Erhalt von Grünland - Eindämmung von Monokulturen (Mais)

- **Bauliche Entwicklung**
- Keine Neuausweisung/Erschließung von Baugrundstücken in den „Splitterbereichen“ und am Seeufer
- Nutzung des Innenentwicklungspotentials (Brachfläche südl. Bahnhalt) für öffentl. Nutzungen
 - Vernetzung der beiden Ortsquartierszentren durch zusammenbindende Bebauung (Brachflächen Bahntrasse/Seestraße)
- Keine Weiterentwicklung vorstädtisch anmutender Baustrukturen an der Dorfstraße
- Weiterentwicklung der beispielhaften dörflich/baulichen Struktur der Dorfstraße/Birkenweg auch für neue Baugebietsausweisungen
- Auffüllen von Baulücken mit vorzugsweise regionaltyp. Baustruktur
- Abrücken der geplanten Wohnbausiedlung südl. Pfarrzentrum vom Gemeinbedarfsbereich durch grünräumliche Zäsur
- Freihalten von Grünkorridoren zwischen unterschiedlichen Flächennutzungen

- **Verkehrstechnische Entwicklung**
- Erhalt und Weiterentwicklung dörflicher Straßenräume (Beispiele Dorfstraße und Birkenweg)
- Beibehaltung des Angebotes, qualitative und quantitative Verbesserung des ÖPNV-Angebotes überörtlich und im Gemeindegebiet - Studentakt der Bahn

- Verkehrsberuhigung und verbesserte Übersichtlichkeit durch veränderte Verkehrsführung im Bereich Rathausplatz - Entschärfung von Gefahrenstelle
 - Konzentration von Nutzungen durch Verlegung öffentlicher Parkplatz am Pfarrzentrum
 - Entschärfung Gefahren- und Engstellen im Ort (Dorfstraße, Rathausvorplatz, Riedener/Kitzbergstraße), evtl. Einbau von Querungshilfen
 - Lückenschlüsse im Fuß- und Radwegenetz (auch Wanderwegenetz und Seeufer)
 - Erhöhung Verkehrssicherheit und verminderte Einfahrtgeschwindigkeit an Ortseingängen durch Akzentuierung und verkehrstechnische Anlagen
 - An Kreuzungssituationen mehr Sicherheit für Fußgänger durch gestalterisch aufwertende und verkehrsberuhigende Einbauten (z.B. Kreuzungsbereich Kitzbergstraße/Riedener Straße)
 - Betonung der historischen Wegeverbindung Dorfstraße – Heckenstraße – Kitzbergstraße durch gestalterische und verkehrstechnische Maßnahmen
 - Anbindung der Bushaltestelle und des Radwanderwegs am westl. Ortseingang mit Zugangsmöglichkeit zu einem zukünftigen Seerundweg
- **Grün und Landschaft**
- Verbesserung priv. Grün (Flächenentsiegelung)
 - Erhalt von Großlaubebäumen – keine weitere Pflanzung von Nadelbäumen
 - Beseitigung von sichtbehindernden und barrierebildenden Hecken
 - Freihalten der Überschwemmungsflächen von Bebauung
 - Erhalt von Biotopen - Vernetzung von Grünflächen – keine weitere Unterbrechung von Grünkorridoren
 - Angepasste Bodenbewirtschaftung – Eindämmung von Monokulturen (z.B. Maisanbau)
 - Erhalt von Grünland, Anlage von Grün- und Gewässerschutzstreifen
 - Sichtbarmachen des Bachverlaufes Nasenbach: Wiederherstellen der natürlichen Laufentwicklung und des naturgemäßen Ausuferns, Rückbau von Ufersicherungen, Öffnung der verrohrten Bachstrecke
 - Wechselweise und abschnittsweise Bepflanzung des Bachuferbereichs, zulassen von Gehölzaufwuchs im Zuge der Eigenentwicklung
 - Verbesserung Gewässerqualität an Nasenbach und Soyensee - Verbesserter ökologischer und chemischer Zustand durch Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge, bedingt durch Auswaschung aus Landwirtschaft und Erosion (Feinmaterialeinträge)

6 Leitideen und ortsräumliche Konzepte

Zur Sicherstellung einer gesunden Zukunft sollen für die Gemeindeentwicklung der Gemeinde Soyen zukunftssträchtige Leitideen entwickelt werden. Leitbildwerte, die Gemeindeleistung und das „Lebensgefühl“ Soyens sollen durch Einwohner, Tages-touristen und Urlauber besser wahrgenommen, erlebt und zugeordnet werden können, künftige Entwicklungen und Entscheidungen könnten sich an den Leitideen orientieren.

Aufgrund der Handlungsfelder, Themenschwerpunkte und Zielvorstellungen entwickelte Leitideen könnten für Soyen wie folgt formuliert werden:

„Der See gehört zum Dorf“
– Funktionale und gestalterische Verbindungen schaffen“
überschaubar, ländlich und doch alles, was dazu gehört“

Ortsräumliche Konzepte - Neuordnungs- Struktur- und Gestaltungskonzepte zur baulichen Entwicklung

Als Grundlage für die weitere Abstimmung zwischen den Beteiligten werden verschiedene städtebauliche Entwicklungsmodelle durch Ideenskizzen dargestellt:

SOYEN

• **Ideenskizzen Quartierszentrum „Dienstleistung/Versorgung“ mit anschließendem Bahnhofsbereich**

Für eine positive Wahrnehmung können die Platzsequenzen an der Allee-/ Dorfstraße/Seestraße sowie der Bahnhofsvorplatz harmonisch durch ein gestalterisches Gesamtkonzept zusammenwirken. Der gestalterische Schwerpunkt liegt hier auf einer homogenen Oberflächengestaltung und der Wegevernetzung zum Bahnhofsteppunkt, zum Gleisübergang und dem neuen Bahnhofsumfeld mit Neubauten (heutige Brachflächen).



Abb. 132: Gestaltungsvorschlag Weg und neue Zufahrt zum Bahnhof, Seestraße nach Süden

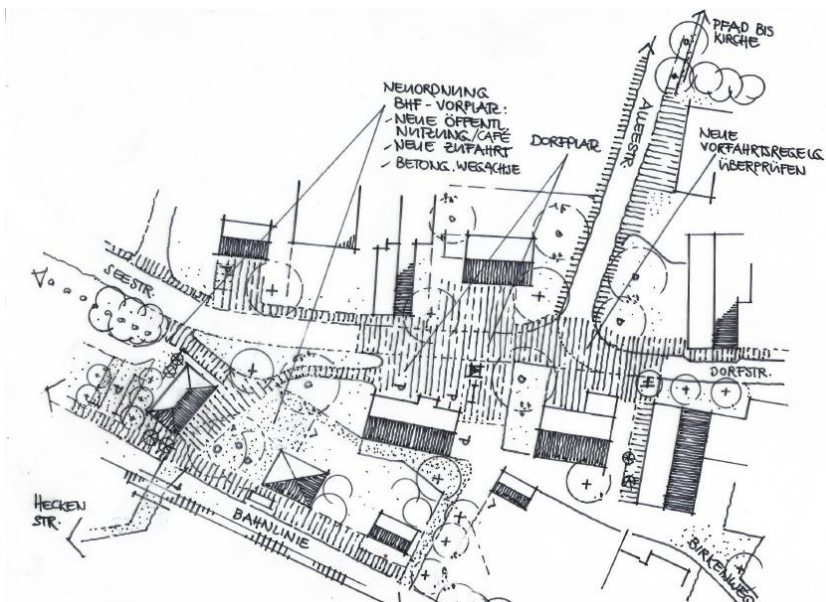


Abb. 133: Quartiersmittelpunkt „Altdorf“, genordet

- **Ideenskizze zur städtebaulichen Neuordnung der Brachflächen südlich Bahnhof**

Die Brachflächen südlich des Bahnhofgeländes sind für eine dörfliche Mischnutzung Wohnen, nicht störende Handwerks- und Einzelhandelbetriebe prädestiniert. Auch fehlende Nutzungen können hier ihren Standort finden (z.B. „Seniorenclub“). Die Bebauung ist mit der „Wohnseite“ zum Seeufer zu orientieren, die Gebäudestruktur ist von der Schallquelle „Bahn“ durch relative Geschlossenheit abzuschirmen.

Neben der Qualität der künftigen Bebauung wird die positive Entwicklung und Wahrnehmung auch von der Ordnung und gestalterischen Einheit der umgebenden Freiflächen abhängen, die beide Ortsquartiere und ihre Zentren auch gestalterisch vernetzen können. In diesem Zusammenhang ist die Beachtung von Solitärgehölzen, z.B. am Bahnhof, ein wesentlicher Bestandteil naturräumlicher Qualität.

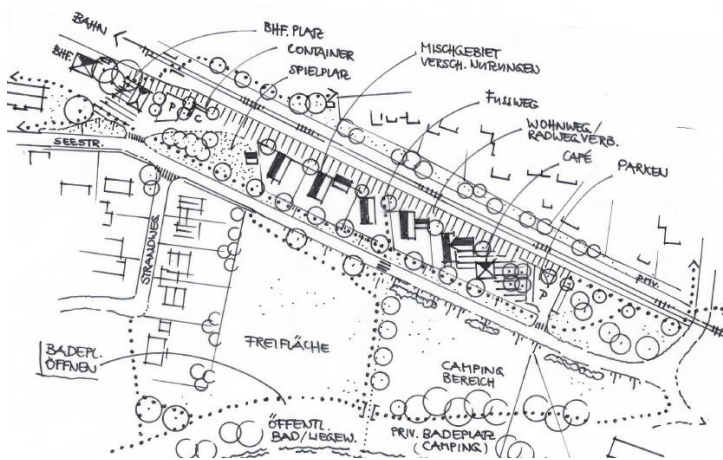


Abb. 134: Bebauungsvorschlag Bahnhofsumfeld, Variante I, genordet

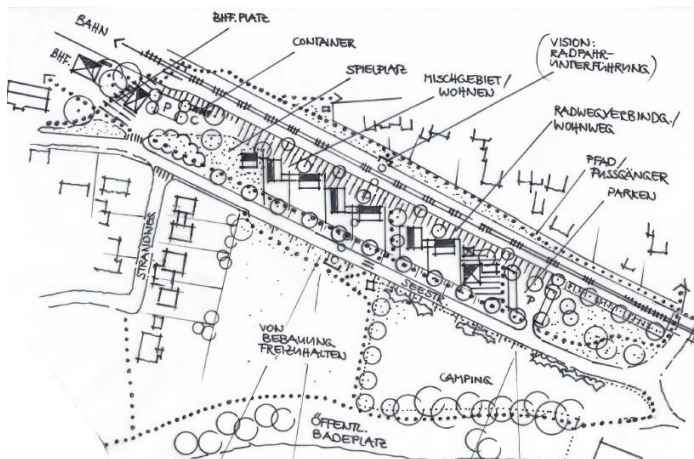


Abb. 135: Bebauungsvorschlag Bahnhofsumfeld, Variante II, genordet

- **Ideenskizze zur verkehrlichen und gestalterischen Neuordnung der Freifläche am kath. Pfarrzentrum/Rathausvorplatz**

Mit der zukünftig zu erwartenden baulichen Veränderung durch das geplante Wohngebiet südlich des Pfarrzentrums ist die Gemeinde gefordert, auch für die Verkehrs- und Freiflächen im Bereich des Pfarrzentrums ein Gesamtkonzept unter Einbeziehung des Rathausvorplatzes zu entwickeln. In den Rathausvorplatz soll nicht gänzlich eingegriffen werden, eine Überprüfung der Ausstattungselemente und der kleinteiligen Flächengestaltung, die gegenwärtig auch barrierebildend zur Riedener Straße wirkt, wird empfohlen.

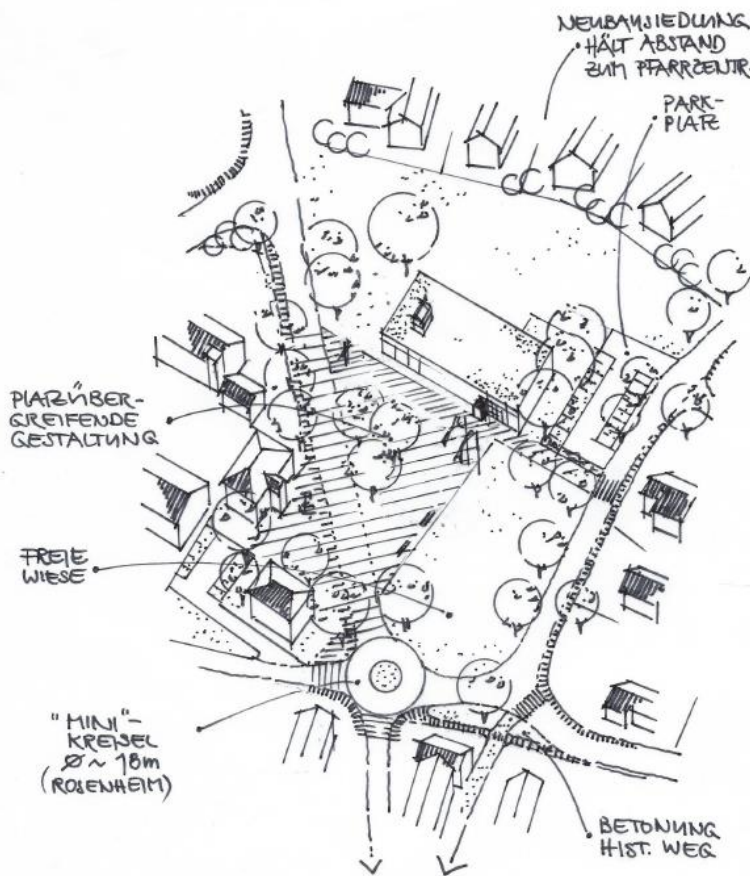


Abb. 136: Neuordnungsvorschlag am kath. Pfarrzentrum/Rathaus, nach Süden

Vorteile der Neugestaltung:

Durch die Parkplatzverschiebung wird eine großzügige und verbesserte Freiflächennutzung vor dem Pfarrzentrum ermöglicht, die Nutzungen werden zentralisiert. Durch die Flächenaufteilung wird eine verbesserte Blickbeziehung und positive Außenwirkung erzielt.

Durch den Einbau eines „Mini-Kreisverkehrs“ (beispielhaft in Rosenheim) können Gefahrenstellen beseitigt, die wichtige Fußwegeverbindung zur Heckenstraße (auch Schulweg) betont und eine Verkehrsberuhigung erzielt werden. Die verschwenkte Fahrbahnsituation ermöglicht die Wiederbelebung der historischen Wegeverbindung Heckenstraße zur Kitzbergstraße.

- **Ideenskizze zur Anbindung des Kirchenareals in der Alleestraße an den Ort**

Ein dorftypisch schlicht gestalteter, unbefestigter Fußweg soll auf Kirchenseite die Anbindung an das Dorf sicherstellen. Die begleitenden Alleebäume geben dem zukünftigen Weg die entsprechende Gewichtung.



Abb. 137: Alleestraße mit neuem Fußweg zur Kirche, Blick nach Westen

MÜHLTHAL

- **Ideenskizzen zur Neugestaltung eines zentralen Treffpunktes am ehem. Bahnübergang**

Nach Auflösung des Bahnüberganges kann der Bahndamm an dieser Stelle verändert werden. Ein schmaler Durchlass ermöglicht – nach Abwägung von Sicherheitsbedenken - Fußgängern eine Gleisquerung (evtl. wie am Bahnhof Soyen).

Durch leichte Modulation des Bahndammes wird auf Ortsseite ein kleiner Platzbereich räumlich gefasst, der zukünftig als Treffpunkt dienen soll. Zur Unterbringung verschiedener, bereits bestehender Funktionen und als räumlicher Abschluss wird vor dem bestehenden Parkplatz ein Pavillon vorgeschlagen, der Aufenthaltsbereich, Anschlagtafel, Briefkasten und (rückseitig) den Papierwertstoffcontainer gestalterisch fasst. Ein großkroniger Laubbaum gibt dem künftigen Treffpunkt ein „grünes Dach“.

Die bereits bestehende Sitzbank mit Findling kann an bestehender Stelle verbleiben.

Der Fußweg zur Kapelle ist durchgängig zu halten, die Kapelle selbst als besonderes Merkzeichen durch Gehölzrückschnitt sichtbar zu machen.

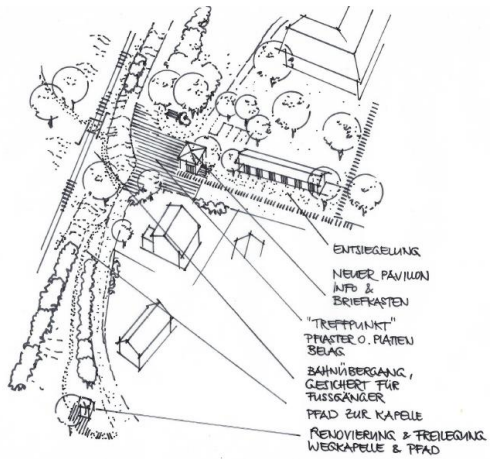


Abb. 138: Gestaltungsvorschlag Mühlthal, nach Süden



Abb. 139: Gestaltungsvorschlag Ortsteiltreffpunkt Mühlthal, Blick nach Süden

7 Maßnahmenkonzept und Hinweise zum Finanzbedarf

Das folgende Kapitel erlaubt eine Übersicht der vorgeschlagenen Maßnahmen, die sich aus den Bewertungen der Kapiteln **3.0** „Bestandsanalyse - Bewertung“ und **4.0** „Bürgerwünsche und Vorschläge aus den Arbeitskreisen“ ableiten.

Viele der Maßnahmenvorschläge sind in den Diskussionen und Ausarbeitungen der Arbeitskreise entwickelt und vorbereitet worden. Aus dem Beteiligungsprozess kamen wertvolle und oft entscheidende Hinweise und Grundlagen für das Gesamtkonzept.

In den beschriebenen Maßnahmen sind nicht nur bauliche Umsetzungsmaßnahmen enthalten, sondern auch Projekte und Projektvorbereitungen, die erst einer weiteren Vertiefung und eingehenden Diskussion bedürfen, beispielsweise die Umsetzung von Platzgestaltungen und Nutzungskonzepten. Hier werden vertiefende Planungen (Objektplanungen) vorgeschlagen.

Die Maßnahmenliste gliedert sich in mehrere Zuordnungsbereiche:

- (1) Vorbereitende Maßnahmen, Vertiefungen (Konzepte, räumliche Skizzen u.ä.), Beratungsangebote
- (2) Maßnahmen, die im Rahmen der Instrumente des Ländlichen Entwicklung (Dorferneuerung, ELER etc.) abgewickelt werden könnten;
- (3) Maßnahmen, die überwiegend von der Gemeinde selbst getragen werden oder durch dritte Projektpartner unterstützt werden können.
- (4) Förderwürdige Privatmaßnahmen (Voraussetzung hierfür wäre die Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms bzw. die Festlegung eines Fördergebietes im Rahmen der Instrumentarien der Ländl. Entwicklung

Die Maßnahmenliste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder auf die Setzung von Prioritäten von Einzelmaßnahmen, sondern ist stets durch Initiativen und Ideen aus der Bürgerschaft sowie private Projekte erweiterbar.

Die Gemeinde und die öffentlichen Maßnahmenträger schaffen zum einen günstige Rahmenbedingungen und eine Art "Initialzündung" für den kommenden Entwicklungsprozess.

7.1 Vorbereitende Maßnahmen – und Vertiefungen

Maßnahmenbeschreibung

(1) Beratung, Konzepte und vertiefende Untersuchungen

Planungshilfe und Betreuung bei:

- | | | |
|-----|---|--------|
| 1 a | <i>Weitere Vorbereitungs- und Vertiefungsplanungen:</i>
> Ortsmitten in Soyen
> Ortsmitte in Mühlthal | 5.000 |
| 1 b | <i>Beratung der Gemeinde in allg. städtebaulichen Fragen:</i>
> Baulücken - Entwicklung ortsbildverträglicher Wohnformen
> Erhalt von städtebaul. wichtigen Zäsuren
> Zielvorstellungen, Raumprogramm / Nutzungskonzepte, Standortsuche | 5.000 |
| 1 c | <i>Beratung/Begleitung der Gemeinde bei der Entwicklung des Bahnhofsbereiches:</i>
<i>Zielgruppenspezifische Entwicklung:</i>
<i>Projektgruppe und -begleitung</i>
> Workshops
> Exkursionen
> Rahmenplan | 10.000 |
| 1 d | <i>Beratung für private Bauherren und Eigentümer:</i>
> Erarbeitung eines Wegweisers für künftige Bauherren zu regionaltypischen Bauweisen
> Beratung zum Umgang mit hist. Bausubstanz (z.B. Umbau Hofstellen Dorfstraße)
> Beratung zu dorftypischen Pflanzmaßnahmen und Entsiegelung (z.B. Hofanlagen) | 5.000 |

25.000

Geschätzte Gesamtaufwendungen vorbereitende Maßnahmen und Vertiefungen	25.000
---	---------------

7.2 Maßnahmen – Umsetzung mit Unterstützung der Instrumentarien der LE (Einzel-)Maßnahmen in der (Außen-)Fläche, mit Bezug auf die Gesamtgemeinde

Maßnahmenbeschreibung	Geschätzte, investive Kosten (€) /ohne NK
(2) Verkehrsnetz Fuß-und Radwege	
<i>Schaffung schneller und direkter (überörtlicher) Radwegverbindungen > Neuanlage und Lückenschlüsse :</i>	
<i>Ausbaubreite B=2.0-2.50m; Kostenansatz 70,-€/lfm:</i>	
	85.000
2 a Soyen-/westl. Ortsausgang -Anschluss an die B 15; L = ca. 1,2 km	135.000
2 b Soyen/nördl. Ortsausgang - Mühlthal; L = ca. 1,9 km	120.000
2 c Lückenschluss Radweg zur-B15 ab Strohereit; L ca. 1,7.m	
	340.000
(3) Projekt Seerundweg Soyensee	
<i>Umsetzung Seerundweg als Schotterpfad,</i>	
<i>EP 35-45€/qm, B = ca. 1,50-2,5m, ca. 2.5km</i>	
3 a Vorbereitung: Konzept, Wegverlauf, Grundstücksverhandlungen, Wegerechte usw.	10.000
3 b Umsetzung: Schotterwegebau bzw. -ausbau best. Wege;	100.000
	110.000
(4) Grünordnung i. d. Landschaft, Grünausstattung	
4 a Pflanzungen entlang von Verkehrswegen lineare Grünstrukturen (Baumreihen / Alleen; z.T. einseitig), Ersatzpflanzungen, Baumpflege, EP/St. 500€	
- entlang Kr RO40 bis Mühlthal, ca.15 St.	7.500
- entlang Kr RO40 bis Schleifmühle, ca.5 St.	2.500
- entlang der Bahntrasse, Soyen u. Mühlthal: ca. 10 St.	5.000
4 b Pflanzungen entlang Gewässer Gehölzstrukturen an Uferböschung, EP 7 €/qm	
- Naturnahe Aufweitungen mit Bepflanzung, ca. 5000qm	35.000
	50.000
Geschätzte Gesamtaufwendungen (außerhalb des Untersuchungsgebiets)	500.000

(Einzel-)Maßnahmen mit direktem Ortsbezug (als Maßnahmen i. Untersuchungsbereich)

Maßnahmenbeschreibung	Geschätzte, investive Kosten (€) /ohne NK
(5) Verbesserungen dörflicher Platzräume	
<i>Gestaltung und Aufwertung der Ortsquartiersmittelpunkte durch "Gesamtkonzept":</i>	
<i>Straßenraum + Platzbereiche; Verbesserung Verkehrssicherheit, Oberflächengestaltung, Neuordnung Kfz-Stellplätze, Flächendurchgrünung:</i>	
5 a Ortsquartiersplatz Kreuzungspunkt Dorfstraße / Allee-/ Seestraße; ca. 3000 qm	650.000
5 b Ortsquartiersplatz Kath. Pfarrzentrum mit Anbindung Rathaus; ca. 8000qm	450.000
5 c Bahnhofszufahrt m. Geländemodellierung, Neuerschließung „Bahnhofsumfeld“ (o. Bebauung), Fläche ca. 18.000qm	250.000
	1.250.000
(6) Verbesserung dörflicher Straßenräume - Seitenbereiche	
<i>Verkehrsberuhigung, reduzierte Fahrbahnflächen zugunsten Neuordnung und Gestaltung Seitenbereiche und Zufahrten, ohne Gehwege u. Parkplätze, EP 120/qm</i>	
SOYEN	
6 a Dorfstraße Seitenbereiche (Gehweg), ca. 1000qm	120.000
6 b Alleestraße, ca. 1500qm	180.000
6 c Seestraße, Gehweg Neuanlage mit hangabfangung, ca. 2000qm	350.000
6 d Riedener Straße, Gehweg ca. 800qm	100.000
6 e Kreisverkehr Riedener Straße / Heckenstraße / Wagenstätter Straße, ca. 1500qm	150.000
6 f Heckenstraße, Verbindung zum Bahnhof, Seitenbereiche, Gehbereiche ca. 800 qm	100.000
MÜHLTHAL	
6 g Platzgestaltung Ortsteiltreffpunkt am ehem. Bahnübergang, Neuordnung und Gestaltung Oberfläche, m. Ausstattg.	150.000
	1.150.000

(7) Fußwege, Radwege, Gehwege

Lückenschlüsse, Verbesserungen; Neuanlage, Querschnittsverbreiterung, Sicherheit, Beseitigung von Oberflächenmängeln.

Kostenansatz:

Neuanlage 70 €/lfdm;

Verbesserung asph. 30,-€/lfdm, wassergeb. 15,-€/lfdm

7 a	Alleestraße, westl. Ortsausgang: Gehweganbindung, unbefestigt bis Bushaltestelle Schleifmühle, Anbindung Seerundweg u. Radwanderweg; L=ca. 200 m	18.000
7 b	Allestr / ortsauswärts: Anlage eines Fußweges nördl. der Baumreihe (Verbindung Dorfstraße Kirche) L = ca. 150 m	22.000
7 c	Riedener Straße - östl. Ortsausgang: Anbindung Rad-/Fußweg auf Höhe Schule, befestigt, L=ca. 85 m	5.000
7 d	Bahnhof - Kreuzung Seestraße / Alleestraße, neuer Fußweg; bef., L=ca. 50m	5.000

50.000

(8) Gestaltung Ortseingänge

Bepflanzung und Gestaltung der Ortseingänge z.B. optische Verengung des Straßenraumes,

Geschwindigkeitsbeschränkung und permanente Geschwindigkeitsmessung an den Ortseingängen, Fahrbahnverschwenkung,

Baumtore etc.

SOYEN

8 a	Aufwertung westl. Ortseingang	15.000
8 b	Gestaltung östl. Ortsausgang Dorfstraße	15.000
8 c	Gestaltung nördl. Ortsausgang	10.000

MÜHLTHAL

8 d	Gestaltung südl. Ortseingang vor Ortsteiltreffpunkt	10.000
-----	---	--------

50.000

Gesamt Plätze und Straßenräume, Wege, Ortseingänge ca. 2,5 Mio

Gesamt Umsetzungsmaßnahmen mit möglicher Unterstützung der Instrumentarien der LE ca. 3,0 Mio

7.3 Maßnahmen – der Gemeinde (ohne Fördermittel LE) und dritter Maßnahmenträger

Maßnahmenvorschläge	Geschätzte, investive Kosten (€) /ohne NK
<p>(9) Planungsziele aus Landes- und Regionalplanung <i>Schrittweise Umsetzung der Ziele zum:</i> <i>Siedlungswesen, Siedlungsentwicklung und Verkehrswesen / ÖPNV:</i> 9a Expresspersonenverkehr im Stundentakt 9b Erweiterung Beförderungsangebot durch Stadtbus- Anbindung von Wasserburg a. Inn</p> <p><i>zu landschaftl. Vorbehaltsgebieten:</i> 9c Gebietssicherung durch Landschaftsschutz</p> <p><i>zu Natur und Landschaft:</i> 9d Wasserwirtschaft, Gewässerhalt,-schutz, insbesondere Umsetzung Seeuferkonzept Soyensee 9f Bedeutung Landwirtschaft für Landschaftsschutz</p>	nn
	nn
<p>(10) Tourismus und Erholung</p> <p>10a Öffnung Uferbereich Soyensee 10b Beschilderungen/Ortspläne/Wanderkarte, Ortsinformation und Zimmernachweis 10c Angebotsverbesserung für Tagestouristen/Radwanderer, z.B. Reparatur-Service, Radverleih, Rast- oder Picknickplätze 10d Verbesserte Gastronomieangebote 10e Anbindung Radwanderwegenetz 10f Radwanderkarten, Ausschilderung</p>	nn
	nn

7.4 Förderwürdige Privatmaßnahmen

Maßnahmenbeschreibung	Geschätzte, mögl. Fördersumme (€)
(11) Gebäudesanierungen/Renovierungen	
<i>Fassaden- und Dachrenovierungen, Umfeldgestaltung konzeptabhängig</i>	
<hr/>	
11a SOYEN	
- Ehemalige Hofanlage (Kramerladen) Dorfstr.1	10.000
- Lagerhaus an der Alleestraße	10.000
- Bahnhofsgebäude, Seestraße 1	12.000
- Gebäude Dorfstraße 11	8.000
- Gebäude Dorfstraße 12	8.000
- Hofanlage Dorfstraße 8	10.000
- Ehem. Hofanlage, Dorfstraße 6	10.000
- Wohngebäude, Seestraße 4	12.000
- Ehem. Hofanlage, Riedener Str. 7	10.000
- Mehrfamilienhaus, Seestraße 2	10.000
<hr/>	
11b MÜHLTHAL	
- Leerstehendes Mühlengebäude, Hs.Nr. 9	25.000
- Bundwerkstadel, Hs. Nr. 2	15.000
- Barocke Wegkapelle	10.000
Geschätzter Förderbetrag ges.	150.000

8 Weitere Vorgehens- und Planungshinweise

Für die als Schwerpunktbereiche beschriebenen „Ortsmitten“ (in Soyen sind die „Ortsmitte Altdorf“ und „Ortsmitte Neudorf“ sollten zur weiteren Konkretisierung der Gestaltungs- und Nutzungsansprüche eine Feinuntersuchung als nächster Planungsschritt empfohlen. Ebenso sollte die Möglichkeit einer erlebbaren/spürbaren Verbindung (optisch, gestalterischen) der beiden „Ortsmitten“ im Ortsbereich Soyen planerisch vertieft werden.

Für den Planungsbereich „Brachflächen südlich Bahnhof“ wird der Gemeinde als Grundlage die Aufstellung eines Bebauungsplans die Erarbeitung eines ein Rahmenplan zur Innenentwicklung empfohlen. Für eine sachgerechte Abwägung im Bauleitplanverfahren wird eine Überprüfung des notwendigen Schallschutzes durch die Lärmquelle Bahn durch eventuelle Gutachten empfohlen.

Der (insbesondere von den Bürgern) gewünschte Seerundweg am Soyensee soll weiter in der Diskussion bleiben, auch wenn eine Durchgängigkeit am Campingplatz gegenwärtig fragwürdig erscheint.

In der weiteren Diskussion, zur Abwägung und Entscheidungsfindung sind die fachlichen Träger bei der Planung zu beteiligen, insbesondere beim:

- - Einzelhandel
- - Tourismus
- - Verkehr
- - Natur- und Gewässerschutz

Zur weiteren Unterstützung privater Vorhaben (z.B. Gebäudesanierungen, Vorbereichsgestaltungen, Umnutzungen (ehem. Hofstellen etc.)) wäre die Bereitstellung eines Beratungsangebots zu überlegen. Eventuell sogar in Verbindung mit Förderprogrammen (entweder als kommunales Förderprogramm oder mit der Festlegung eines Fördergebietes mit der Möglichkeit der Privatförderung im Rahmen der Ländlichen Entwicklung).

9 Quellen

Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Arbeitsmarkt und Wirtschaft, über Gemeinde Soyen, 2015

Statistische Daten der Gemeinde Soyen, FNP und Bebauungspläne, Gemeinde Soyen, Juli 2015

Internetseiten, abgerufen ab Juli 2015:

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Bayerische Vermessungsverwaltung, <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (o. J.): Denkmalviewer Bayern, Bau- und Bodendenkmäler, abgerufen unter <http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?>

Bayerisches Landesamt für Umwelt (o. J., a): Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN Web), abgerufen unter <http://fisnat.bayern.de/finweb/risgen?template=FinTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&blend=on&askbio=on>

Bayerisches Landesamt für Umwelt (o. J., b): Wasserkörper-Steckbrief Flusswasserkörper– Kartendienst Gewässerbewirtschaftung, <http://www.bis.bayern.de/bis>

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2015): Biotopkartierung Flachland; abgerufen unter http://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung_flachland/

http://www.lfu.bayern.de/geologie/geo_daten/bis/index.htm

http://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Soyen_in_RO.svg

<https://s3-eu5.ixquick.com/cgi-bin/serveimage>

<http://www.wasserburg.de/de/touristik/wasserburgerland/soyen>

http://www.yellowmap.de/D_83564_Soyen.htm

<http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/regplan>

<https://www.chiemseealpenland.de/Media/touren-gps/Von-Kapelle-zu-Kapelle-Rad-Rundweg-in-der-Gemeinde-Soyen>

<http://www.luftbild24.de/media.details.php?mediaID=11053>