

**Satzung der Gemeinde Soyer, Landkreis Rosenheim über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil**

**„Maierhof“**

**Präambel**

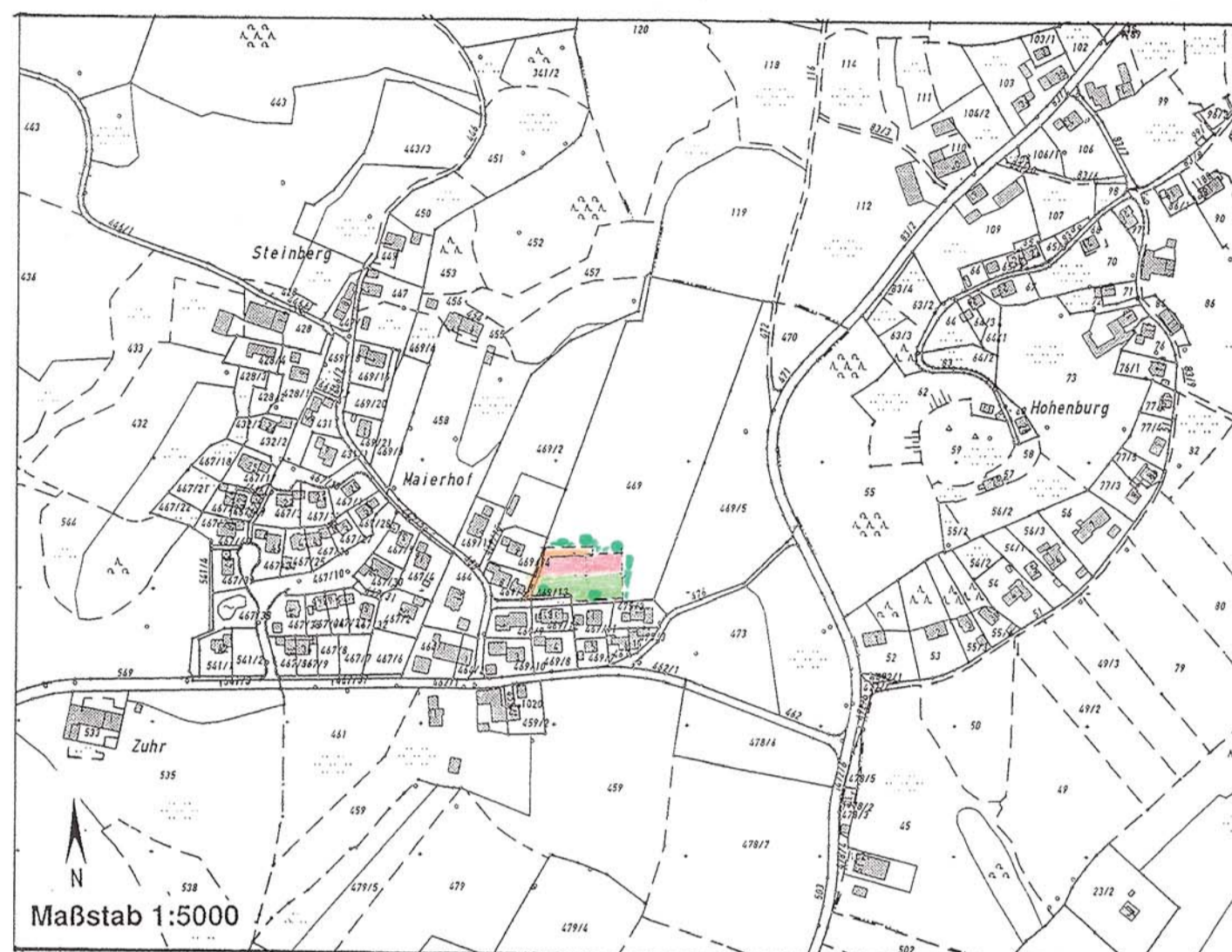
Aufgrund von § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB erläßt die Gemeinde Soyer folgende

**Ortsabrundungssatzung**

**§ 1**

1. Das Grundstück Fl.Nr. 469-Teilfläche, Gemarkung Soyer, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

2. die Lagepläne, M 1 : 5000 und M 1 : 1000, sind Bestandteil dieser Satzung.



**Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000**

Gemarkung: Soyer Vermessungsamt Wasserburg a.Inn, 28.09.2006  
Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet. Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



**§ 2**

**Festsetzung durch Planzeichen**

1. Geltungsbereich der Satzung
2. Private Erschließungsstrasse
3. Baufenster  
Zulässig sind Gebäude nach § 34 BauGB
4. Private Grünfläche mit Pflanzgebot für heimische Großbäume und Sträucher (Lage ungefähr) laut Pflanzliste

**§ 3**

**Festsetzung durch Text**

Pro Einzelhaus sind Maximal zwei Wohneinheiten und eine Doppelgarage zulässig.

**§ 4**

**Hinweise**

1. Bestehende Gebäude und Nebenanlagen
2. Flurnummern
3. Bestehende Flurstücksgrenzen
4. Bestehende Abwasserleitung
5. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
6. **Wasserwirtschaft**  
Die neu zu errichtenden Gebäude sind vor Bezug an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
7. **Ableitung des Niederschlagswassers über die bestehende Rohrleitung**  
Richtung Urfahrgraben.
8. **Pflanzliste**

- 8.1. **Heimische großkronige Laubbäume**
- |                    |             |
|--------------------|-------------|
| Acer platanoides   | Spitzahorn  |
| Betula pendula     | Sandbirke   |
| Fagus sylvatica    | Rotbuche    |
| Tilia cordata      | Winterlinde |
| Fraxinus excelsior | Esche       |

- 8.2. **Obstbäume**
- |                   |           |
|-------------------|-----------|
| Prunus domestica  | Zwetschge |
| Malus domestica   | Apfel     |
| Pyrus communis L. | Birne     |
| Prunus avium      | Kirsche   |
- 8.3. **Heimische Sträucher**
- |                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel    |
| Corylus avellana | Haselnuß            |
| Rosa canina      | Hundsrose           |
| Sambucus nigra   | Schwarzer Holunder  |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus  | Gemeiner Schneeball |

**§ 5**

**Begründung**

Die Fläche wird zur Abrundung des Gebietes einbezogen, da die Fläche durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt ist, die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und für die einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuches festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.  
Es können zwei Einfamilienhäuser mit maximal je zwei Wohneinheiten und zwei dazugehörige Doppelgaragen errichtet werden.  
Die Erschließung erfolgt über einen privaten Weg.

**§ 6**

**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung  
Verbal-argumentative Kompensationsermittlung**

1. Auf Grund von §8a Abs. 1 BNatSchG wird für den Eingriff in Natur und Landschaft ein Ausgleich geschaffen.
2. Der Vorhabensort beansprucht eine Grundfläche ohne nachhaltige Beeinträchtigungen und ohne Fernwirkung und Ausstrahlungseffekte für den betroffenen Raum. Der Kompensationsraum wird planextern erfolgen.
3. Der aktuelle Zustand im Untersuchungsraum stellt sich folgendermaßen dar:
  - a. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes:
  - Ackerfläche
  - b. Landschaftsbild:
    - ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft
 Als Bewertung ergibt sich Wertstufe 1, Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz.
4. Das Plangebiet ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit GRZ < 0,4.
5. Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist von mittlerer Intensität.
6. Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen für Natur Landschaft:
  - Begrenzung der Flächenversiegelung,
  - Reduzierung von Erdmassenbewegungen durch Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf.

7. **Maßnahmenkonzept zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen:**
  - landschaftsgerechte Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Eingrünung der Bebauung nach Norden und Osten
  - der Kompensationsraum ist ein Gebiet mit lokaler Bedeutung für das Landschaftsbild (Feuchtwiese, Bereich mit 1 Mahd pro Jahr)
  - die Ausgleichsfläche ist rechtlich durch Grundbucheintrag zu sichern und dem Bayr. Landesamt für Umweltschutz zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster zu melden.
  - Als Bewertung ergibt sich Wertstufe 3, Bereich mit hoher Bedeutung für den Naturschutz.
8. **Eingriffs - Ausgleichsbilanz:**  
Als Ausgleich für die zu bebauende Fläche wird vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück Fl.Nr. 272/273 eine Fläche von ca. 1050 m<sup>2</sup> als Ausgleichsfläche festgelegt.  
Eingriffsfläche (Baugrundstück einschl. private Zufahrtsstrasse) 2100 m<sup>2</sup>  
Wertstufe 1, Bereich mit geringer Bedeutung für des Naturschutz 2100 m<sup>2</sup>  
Ausgleichsfläche (Feuchtwiese) 1050 m<sup>2</sup>  
Wertstufe 3, Bereich mit hoher Bedeutung für den Naturschutz 1050 m<sup>2</sup>  
Kompensationsfaktor 0,50

**§ 7**

**Verfahren**

1. Der Beschluß zur Aufstellung der Ortsabrundungssatzung wurde vom Gemeinderat am 07. NOV. 2006 gefasst.
2. Den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 07. NOV. 2006 in der Zeit vom 29. NOV. 2006 bis 02. JAN. 2007 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Der Satzungsbeschluss zur Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 19. JUNI 2007 wurde vom Gemeinderat am 19. JUNI 2007 gefasst.
4. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 26.10.2007, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Ortsabrundungssatzung hingewiesen.  
Mit der Bekanntmachung tritt die Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 19. JUNI 2007 in Kraft.

26.10.2007  
Soyer, den



*Kebinger*  
Kebinger, 1. Bürgermeister

**Ortsabrundungssatzung**

**„Maierhof“**

**Gemeinde Soyer, Landkreis Rosenheim**

Hub, den 19.06.2007

Entwurfsverfasser:

Wilhelm Grundner GmbH  
Bayerstraße 1  
83064 Tullau, Tel. 080714446

