

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

**Steinberg**

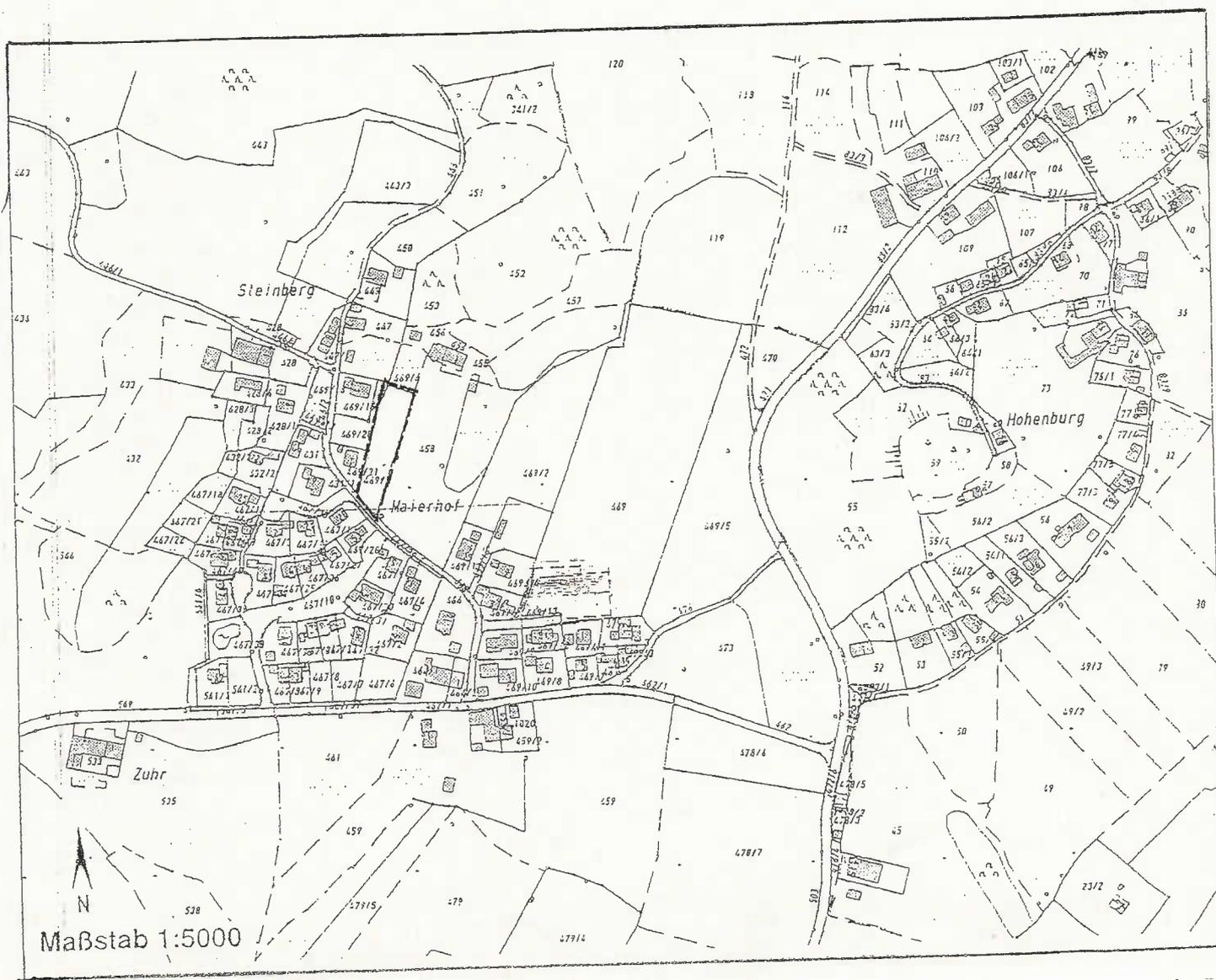
Präambel

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

**Ortsabrundungssatzung**

§ 1

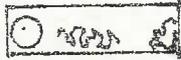
1. Das Grundstück Fl. Nr. 469/3 Teilfläche, Gemarkung Soyer, wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.
2. die Lagepläne, M 1 : 5000 und M 1 : 1000, sind Bestandteil dieser Satzung.





§ 2

**Festsetzung durch Planzeichen**

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

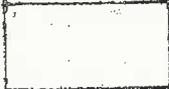
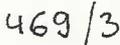
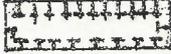
§ 3

**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 Urfahrngraben.
8. **Pflanzliste**
  - 8.1. **Heimische großkronige Laubbäume**

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus	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 kann ein Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten und einer Doppelgarage 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 und 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 Osten und Westen.

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. Eingriff- Ausgleichsbilanz:

Als Ausgleich für die zu bebauende Fläche wird vom Grundstückseigentümer auf dem Grundstück Fl. Nr. 469/3 eine Teilfläche von ca.1045 qm als Ausgleichsfläche festgelegt.

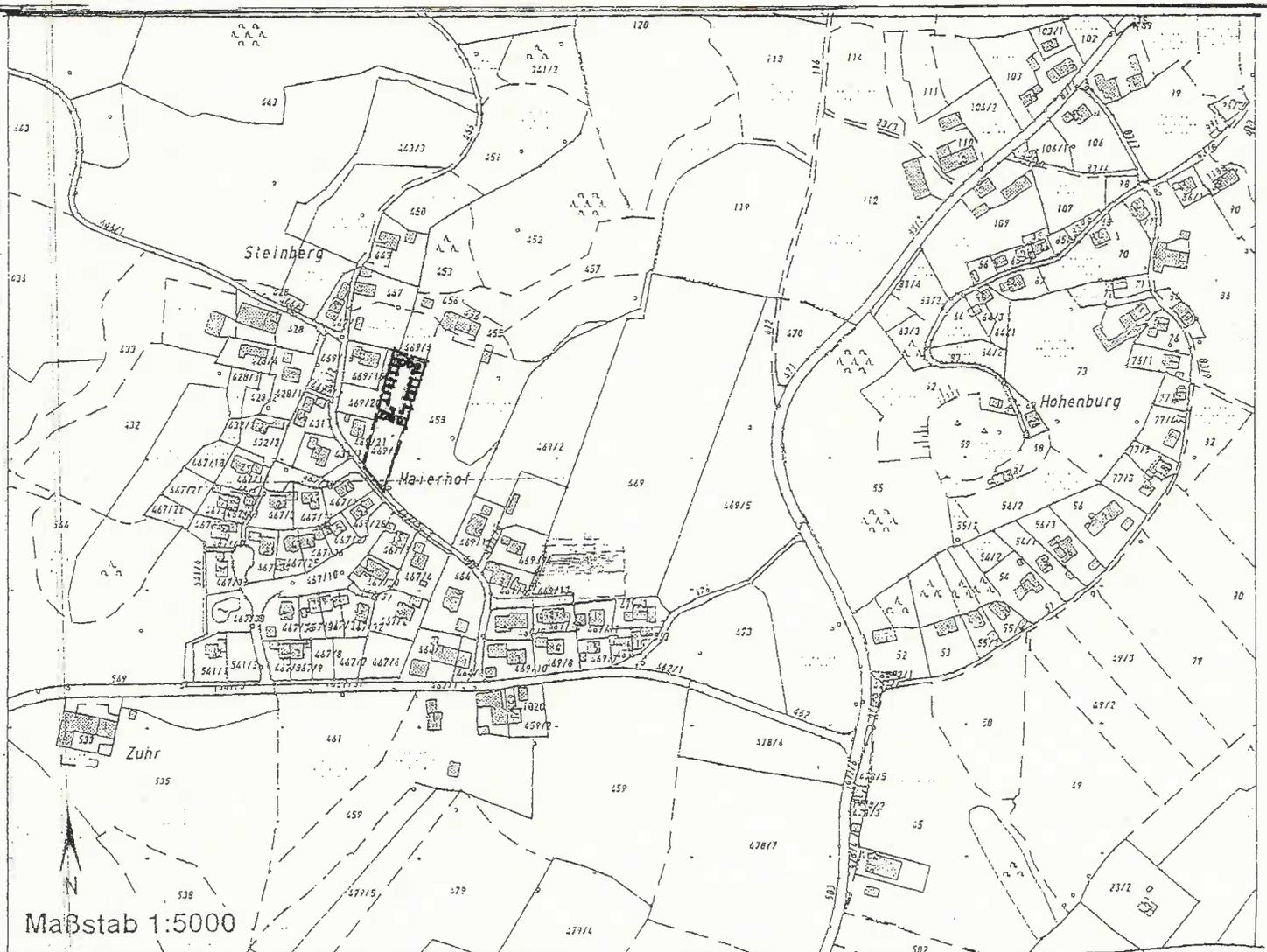
Eingriffsfläche (Baugrundstück einschl. private Zufahrtsstrasse)

Wertstufe 1, Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz ca. 900 qm

Ausgleichsfläche (Grünland)

Wertstufe 1 Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz ca.522 qm

Kompensationsfaktor 0,50



**Verfahren**

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Ortsabrundungssatzung wurde vom Gemeinderat am .....7.07.2009.....gefasst.
2. Den betroffenen Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfes der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 18.07.2009.....in der Zeit vom ..03.08.2009..... bis ..03.09.2009.....Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Der Satzungsbeschluss zur Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 10.11.2009..... wurde vom Gemeinderat am ..10.11.2009.....gefasst.
4. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ...16.11.2009....., dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 Bau GB sowie auf die Einsehbarkeit der Ortsabrundungssatzung hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt die Ortsabrundung in der Fassung  
Vom ..10.11.2009.....in Kraft.

Soyen, den .....16.11.2009.....(Siegel )



Fischberger  
.....  
1. Bürgermeister

**Ortsabrundungssatzung**

**Steinberg**

**Gemeinde Soyen, Landkreis Rosenheim**

Stephanskirchen, den ...10.11.2009.....

Stempel und Unterschrift des  
Entwurfsverfasser: