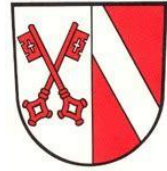


**Gemeinde Soyen**  
Landkreis Rosenheim



**Außenbereichssatzung „Weiher“**  
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB

Begründung

Entwurf

Bearbeitung:

**BEGS** Architekten  
Ingenieure  
München | Rosenheim | Traunstein

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt  
Dipl. Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin

Datum: Februar 2026

Projekt: 25839

Zweigstelle Rosenheim  
Kufsteiner Straße 87, 1. OG Ost  
83026 Rosenheim  
Tel. +49 (0) 8031 – 30 425 -0  
Email: [info@begs-gmbh.de](mailto:info@begs-gmbh.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.0 Anlass und Erforderlichkeit, Planungsvoraussetzungen.....</b>	<b>1</b>
<b>2.0 Lage und Größe des Planungsgebiets .....</b>	<b>2</b>
<b>3.0 Ausgangssituation.....</b>	<b>3</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	3
3.2 Landes- und Regionalplanung.....	3
3.3 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten.....	4
<b>4.0 Zulässigkeitsbestimmungen und Planung .....</b>	<b>8</b>
<b>5.0 Eingriff und Ausgleich .....</b>	<b>9</b>
<b>6.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....</b>	<b>10</b>
<b>7.0 Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>11</b>
<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>13</b>

## 1.0 Anlass und Erforderlichkeit, Planungsvoraussetzungen

Der Verwaltung der Gemeinde Soyen liegt im Bereich des Ortsteils Weiher ein Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung zur Schaffung von Baurecht im Bereich des Grundstücks Flur Nr. 306/1, Gemeinde / Gmkg. Soyen vor. Die Antragsteller planen den Neubau eines Einfamilienhauses für eines ihrer Kinder.

Der bebaute Bereich von Weiher weist einen unabhängigen Siedlungsansatz und ein Einzelanwesen auf.

Der überplante Siedlungsansatz hat sich aus mehreren landwirtschaftlichen Einzelanwesen und Gebäude entwickelt. Diese sind bereits in der bayerischen Uraufnahme von 1808 – 1864 ersichtlich (siehe folgende Karte).



Abb. 1 Auszug aus Uraufnahme (1808 – 1864) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – Ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2024 StMFH; Geobasisdaten: © 2024 Bayer. Vermessungsverwaltung

Der im Laufe der Zeit baulich weiter entwickelte Bereich wurde durch einzelne Gebäude für weichende Erben ergänzt. Die Nutzung ist geprägt durch Landwirtschaft und Wohnen.

Das Gebiet Weiher ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Soyen (2000) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bereich ist planungsrechtlich aufgrund der Lage und Ausdehnung der vorhandenen Bebauung als Siedlungssplitter im Außenbereich zu beurteilen. Auf der Grundlage der oben genannten Gesichtspunkte ist eine positive Beurteilung von Vorhaben im Sinne des §35 Abs. 2 BauGB (sonstige Vorhaben) nicht möglich.

Eine geringfügige Nachverdichtung der vorhandenen Baustruktur ist städtebaulich jedoch verträglich. Bestehende Wohngebäude sowie bauliche Lücken sollen durch angemessene Erweiterungs- beziehungsweise Neubaumöglichkeiten vorwiegend Raum für innerfamiliäre Wohnraumgewinnung schaffen. Der Gemeinderat der Gemeinde Soyen hat sich daher in seiner Sitzung vom 11.03.2025 positiv gegenüber dem Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ausgesprochen.

Die unter § 35 Abs. 6 BauGB aufgeführten, dafür notwendigen Voraussetzungen sind erfüllt:

- Geordnete Städtebauliche Entwicklung
- Umweltverträglichkeit
  - Durch die Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass durch die Satzung die Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG beeinträchtigt werden.

## 2.0 Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich im zentralen östlichen Bereich der Gemeinde Soyen, Gemarkung Soyen zwischen dem Hauptort Soyen im Westen und dem Inn im Osten.



Abb. 2 Lage im Gemeindegebiet mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Energie-Atlas © 2026 Bay. Staatsregierung; Geobasisdaten: Web Vektor BY © 2026 Bay. Vermessungsverwaltung

Der Satzungsbereich befindet sich an der Gemeindeverbindungsstraße Nr. 8 „Weiher Straße“ und umfasst die bestehenden Hauptgebäude.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs der Satzung ist im Wesentlichen durch den tatsächlichen Baubestand bestimmt. Vorhandene Grundstücksverhältnisse wurden bei der Festlegung des Satzungsbereichs nicht berücksichtigt.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst die Flur Nrn. 306 T, 306/1 T, 311 T, 312 T und 344/2 T, der Gemeinde / Gemarkung Soyen (siehe folgende Karte) und umgrenzt eine Größe von circa 3.185 m<sup>2</sup>.

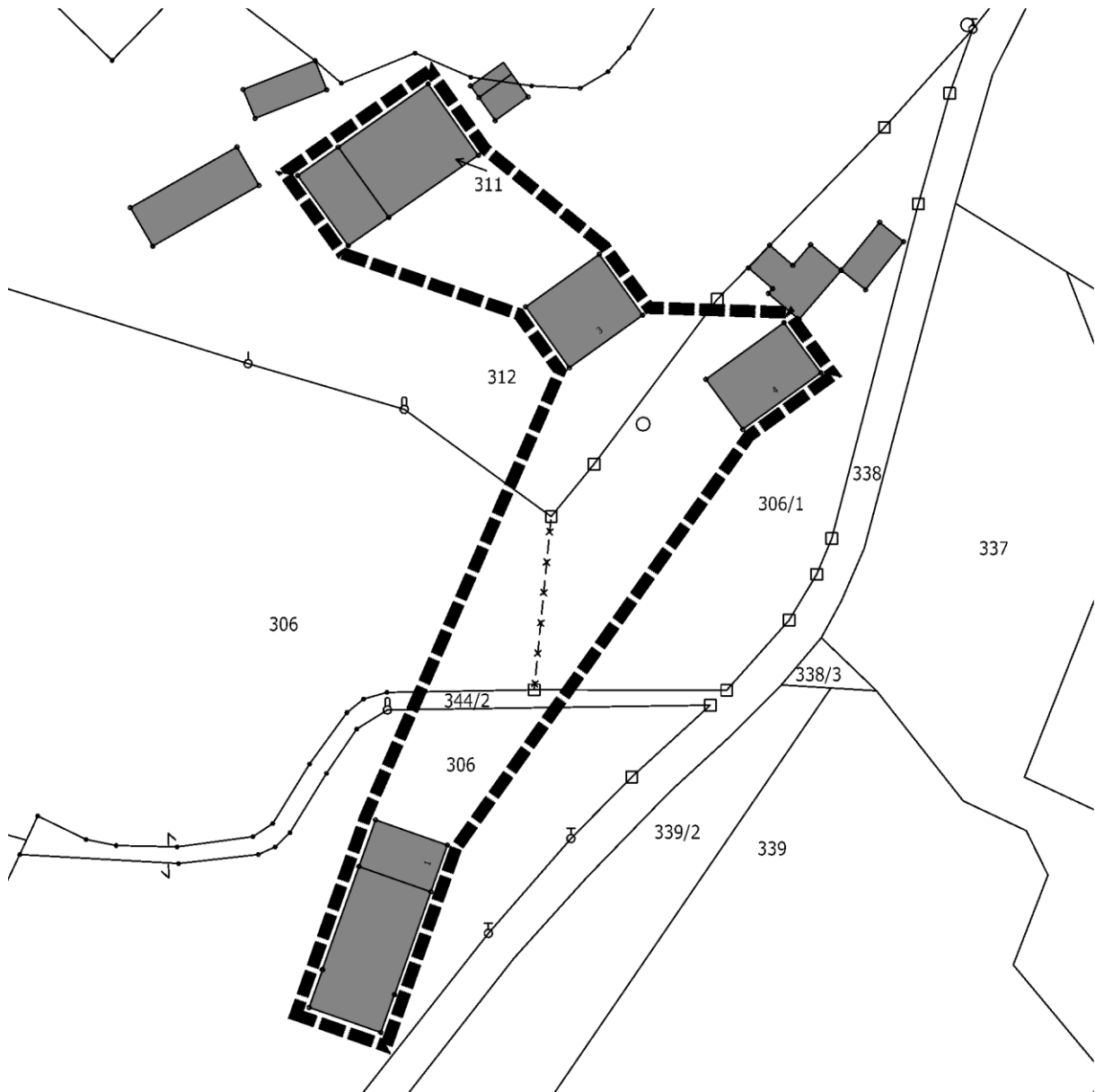


Abb. 3 Räumlicher Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Weiher“  
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 11.2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

M 1 : 1.000

### 3.0 Ausgangssituation

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bereich ist planungsrechtlich aufgrund der Lage und Ausdehnung der vorhandenen Bebauung als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

#### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Soyen wird entsprechend der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms LEP (Anhang 2, 2022) als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

Allgemeiner Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung (RP 18 A I 1.1 (G) 2024). Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (RP 18 A I 2.1 (G) 2024). Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden (RP 18 A I 2.2 (G) 2024). Die vorliegende Planung berücksichtigt die vorher aufgeführten Grundsätze.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 11 „Inn von Wasserburg a.Inn bis Gars a.Inn und umliegende Feuchtgebiete“. Entsprechend der Kartendarstellungen des Regionalplans werden keine weiteren besonderen Vorgaben für das überplante Gebiet getroffen.

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten 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 (RP 18 B I 3.1 (Z) 2024).

### **3.3 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten**

#### Baubestand und ausgeübte Nutzung

Bei den im Planungsgebiet vorhandenen Gebäuden unterschiedlicher Entstehungszeit handelt es sich um (ehemalige) landwirtschaftliche Anwesen und um Wohngebäude.

Die bestehenden Gebäude weisen grundsätzlich eine an der vorhandenen Erschließung orientierte, einander zugeordnete Lage auf und erwecken so vor allem im nördlichen Bereich einen geschlossenen Eindruck.

#### Erschließung

Die Grundstücke sind über eine namenlose öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindeverbindungs- / Erschließungsstraße „Weiher“) erschlossen und an das örtliche Straßennetz angebunden.

#### Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an die vorhandenen Strukturen anzuschließen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können. Die innere Erschließung muss neu hergestellt werden.

Trinkwasserversorgung: Wasserversorgung der Gemeinde Soyen

Entwässerung: Keine öffentlichen Entwässerungsanlagen vorhanden.  
Die Abwasserbeseitigung ist privat zu regeln und im Bauantragsverfahren nachzuweisen.  
Regenwasser ist soweit möglich durch Versickerung oder Retention dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

Elektrische Energie: Bayernwerk AG

Telekommunikation: Deutsche Telekom AG

Das Planungsgebiet wird von einer 20 kV-Freileitung durchquert.

#### Schutzgebiete / Biotop

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiete befinden sich keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.).

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotop oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Die nächstgelegenen europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 befinden sich mit dem FFH-Gebiet Nr. 7939-301.06 „Innauen und Leitenwälder“ in einer Entfernung von mindestens circa 720 m östlich des überplanten Bereichs.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich mit dem LSG-00054.01 „Schutz des Soyensees und seiner Umgebung“ etwa 1,2 km westlich des Planungsgebiets.

In der Umgebung befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine kartierten Biotopflächen (FINWeb © 2026 LfU). Bei den nächstliegenden Flächen der Biotopkartierung Bayern: Flachland im Umfeld des Planungsgebiets handelt es sich um einen „Streu- und Naßwiesenrest bei Weiher“ (Biotop Nr. 7839-0232-001) etwa 100 m nordwestlich des Plangebiets, siehe folgende Abbildung.

Etwa 130 m östlich von Weiher befindet sich eine „Extensivweide nordwestlich von Lehen“ (Biotop Nr. 7839-01004-000).



Abb. 4 Biotopflächen (rote bzw. hellrote Füllfläche) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FIN-Web) © 2026 LfU; Geobasisdaten: © 2026 Bayer. Vermessungsverwaltung

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb von BayernNetzNatur-Projekten.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete und Biotopflächen sind aufgrund der Entfernung sowie der geplanten zulässigen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsbestand nicht zu erwarten. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

#### Denkmale

Innerhalb des Planungsgebiets und in einem Umfeld von mindestens 850 m befinden sich keine Baudenkmale (Denkmalliste Bayern – Gemeinde Soyen © 2026 BLfD).

Innerhalb und in Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Bodendenkmale. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich mit einem vermuteten „Burgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit (‘Hohenburg’)“ (Denkmal-Nr. D-1-7939-0059) circa 700 m südöstlich des Ortsteils Weiher (Denkmal-Atlas Bayern © 2026 BLfD).

#### Naturräumliche Einordnung / potenzielle natürliche Vegetation

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

Biographische Region	kontinental
Großlandschaft	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland

Naturraum-Einheit (Meynen / Schmithüsen et. al.)	038	Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	038-A	Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke. Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) des „Waldmeister-Tannen-Buchenwald; z.T. mit Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald“ [Legendeneinheit M6cT].

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, Verändert d. LfU) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ zugeordnet.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts wird mit Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“ bezeichnet.

#### Realvegetation

Die un bebauten Flächen des Planungsgebiets dienen mehrheitlich als Hof- und Erschließungsflächen sowie als Gartenbereiche im Hausumfeld und als Nutzgärten. In diesem Zusammenhang weisen sämtliche Grün- und Freiflächen eine anthropogene Prägung auf.



Abb. 5 Auszug aus Luftbild (DOP20, Befliegung 18.06.2024) mit Darstellung der Parzellarkarte und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch hellblau umrandet) – ohne Maßstab  
Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten: 2026 © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das nähere Gebäudeumfeld ist geprägt durch regionstypische, zum Teil orts- und landschaftsbildprägende Haus- und Hofbäume (außerhalb des Plangebiets) sowie durch typische Hausgartenbepflanzungen aus überwiegend heimischen Laubgehölzen. Kleinere, an das Planungsgebiet angrenzende Teilbereiche werden als Streuobstwiese genutzt.

Im zentralen Planungsgebiet befindet sich eine, derzeit intensiv genutzte, landwirtschaftliche Fläche ohne Baumbestand (überwiegend Grünfuttergewinnung).

Insgesamt bewirkt die vorhandene gute Ein- und Durchgrünung ein typisches ländliches Erscheinungsbild.

### Hochwassergefahren

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einem hochwassergefährdeten Bereich (UmweltAtlas Bayern: Überschwemmungsgefahren © 2026 LfU). Die überplanten Flächen liegen auch nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU sind im näheren Umfeld des Plangebiets potenzielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem bis starkem Abfluss verzeichnet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines großräumigen, als „Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche“ verzeichneten Bereichs (siehe folgende Abbildung).



Abb. 6 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen und möglicher Aufstaubereiche gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2024 LfU; Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Durch Baumaßnahmen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation von Ober- oder Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses grundsätzlich nicht negativ verändert werden. Auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz WHG wird verwiesen.

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum grundsätzlich verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser beziehungsweise stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Es wird daher grundsätzlich empfohlen, Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

### Boden / Geologie / Hydrogeologie

Entsprechend der Standortauskünfte des UmweltAtlas Bayern – Boden bzw. Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist das Planungsgebiet wie folgt gekennzeichnet:

<b>Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie</b>	
Ingenieurgeologische Bewertung	<p><u>Untergrund:</u> bindige Lockergesteine, wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen</p> <p><u>Allgemeiner Baugrundhinweis:</u> oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar</p> <p><u>Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit:</u> wechselhaft, mittel, teils hoch</p>
Bodenkundliche Bewertung im 1. Meter	<p>Nährstoffverfügbarkeit: hoch</p> <p>Pflanzenverfügb. Bodenwasser: mittel</p> <p>Grundwasser: &gt; 20 dm tief</p> <p>Stauwasser: Stau- oder Haftnässe gering oder &gt; 8 dm tief, örtlich auftretend</p> <p>Grobbodengehalt (Steine): mittel steinig, kiesig, grusig</p> <p>Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund: sehr carbonatreich</p> <p>Humusgehalt im Oberboden: stark humos</p>
Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort	<p>Grabbarkeit im 1. Meter: oft mittelschwer grabbar</p> <p>Kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter.</p> <p>Es gibt keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände.</p> <p>Es handelt sich bereichsweise um humose Böden.</p>
Gesteinseinheit / -klassifikation nach der digitalen Geologischen Karte dGK25	<p>[W,,g] Moräne (Till), würmzeitlich</p> <p>Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)</p>
Baugrundklassifikation nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25)	<p>[L,bn] Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen</p> <p>Mögliche Bodengruppen: GE, GW, SE, SW, GU, SU, UL, UM, UA, TL, TM, TA</p>
Kartierter Boden bis ca. 1 Meter Tiefe am Standort	<p>[30b] Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)</p>

Tab. 1 Kennzeichnung des Planungsgebiets  
 Fachdaten: UmweltAtlas Bayern – Boden / Angewandte Geologie © 2026 LfU

### Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist im Planungsgebiet mit temporären Beeinträchtigungen, insbesondere durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung zu rechnen, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit. Die im ländlichen Raum üblichen Immissionen und Emissionen der umliegenden Handwerks- und Landwirtschaftsbetriebe sind ausdrücklich zu dulden.

### **4.0 Zulässigkeitsbestimmungen und Planung**

Der Verwaltung der Gemeinde Soyen liegt zur innerfamiliären Wohnraumgewinnung eine Anfrage auf Baurechtsschaffung für das Grundstück FlurNr. 306/1 der Gmkg. Soyen vor. Beantragt wurde mit Schreiben vom

13.01.2025 der Erlass einer Außenbereichssatzung um den Neubau eines Einfamilienhauses für eine Tochter der Familie zum Eigenbedarf zu ermöglichen.

Durch die Außenbereichssatzung ist in vorbezeichnetem Bereich die Errichtung eines Wohngebäudes zulässig. Die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird begrenzt.

Bei Umsetzung des Vorhabens wird der überplante Bereich in Weiher eine geringfügige bauliche Verdichtung erfahren. Es ist auf die der ländlichen Umgebung entsprechende Entwicklung und Eigenart des Siedlungssplitters zu achten. Um ein einheitliches, homogenes und verträgliches Ortsbild zu gewährleisten, sind die Gebäude hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie der äußeren Gestalt in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die besonders prägenden Faktoren: Wand-, Firsthöhe und Grundfläche.

Im Satzungsbereich wird der zur Nachverdichtung bestimmte Bereich von den bereits bebauten Bereichen abgegrenzt. Für dieses Baufeld wird die zukünftige Bebauung durch Baugrenzen geregelt, um einer unmaßstäblichen Bebauung vorzubeugen.

Ein besonderes Augenmerk ist allgemein auf die grünordnerische Entwicklung und regionstypische Gestaltung des Haus- und Wohnumfelds zu legen. Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan, erstellt durch einen Fachplaner, für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. In diesem sind Angaben zu treffen über Anordnung der erforderlichen Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung, Art und Umfang der Grünflächen, Flächengestaltung, Materialien, Pflanzstandorte und -arten, Lage und Größe von Nebenanlagen sowie die Höhenentwicklung des Geländes. Naturschutzrechtliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu bilanzieren und geeignete Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen sind zu benennen.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind soweit möglich auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung beziehungsweise Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) beziehungsweise in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

## **5.0 Eingriff und Ausgleich**

Der Satzungsbereich ist überwiegend bebaut. Die Flächen sind mehrheitlich anthropogen überprägt. Die unbebauten Bereiche bzw. Böden sind von Dauerbewuchs und intensiven Nutzungen (intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung, Hofflächen, Gärten u. a.) geprägt.

Es wird auf den §15 Abs.1 BNatSchG hingewiesen, der den Eingriffsverursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe wiederum sind im Rahmen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) nach der "Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich" des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU zu ermitteln sowie auf geeigneten Flächen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Der Umfang, die Art und die Lage der notwendigen Ausgleichsflächen sind mit dem jeweiligen Bauantrag nachzuweisen.

Grundsätzlich soll der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Es wird daher empfohlen, entsprechende Flächen im Nahbereich des geplanten Eingriffs als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche für die geplanten Eingriffe zu entwickeln. Mögliche Maßnahmen sind beispielsweise die Erweiterung / Ergänzung bestehender Obstwiesenbereiche oder Bereiche mit naturnahen freiwachsenden Heckenelementen zur Unterstützung der Dorfökologie und zur Weiterentwicklung bzw. Ergänzung der Eingrünung. Eine Kombination von erforderlichen Ausgleichsflächen mit z. B. Maßnahmen zum Rückhalt von anfallendem Oberflächenwasser wird empfohlen.

Dem Bauantrag ist ein Eingriffsplan entsprechend der Eingriffsregelung, mit Darstellung des tatsächlichen Eingriffs sowie des notwendigen Ausgleichsbedarfs und der Aufwertung, Lage und Sicherung der entsprechenden Ausgleichsflächen beizulegen. Die Eingriffsermittlung und die Lage der notwendigen Ausgleichsflächen sind darzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Flächen im Privateigentum sind mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit durch Grundbucheintrag (dingliche Sicherung zu Gunsten der Gemeinde Soyen) oder einer Reallast entsprechend zu sichern.

## **6.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Durch die Außenbereichssatzung ändert sich der Status der Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich nicht. Diese liegen weiterhin im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Der Aspekt Artenschutz wird somit bei jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft.

Für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Eingriffsregelung geführt werden.

Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bauleitplanes oder einer Satzung während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.). FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich Baumbestand. Dieser und der an die überplanten Bereiche angrenzende, zum Teil orts- und landschaftsbildprägende (Obst-) Baumbestand besteht überwiegend aus heimischen Laub- und Obstgehölzen. Es gibt im näheren Umfeld Gehölzbestand mit der Funktion für Quartiere, so dass eine Beeinträchtigung von Tieren, wie zum Beispiel Vögel oder Fledermäuse, nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Die Nutzung als Jagdrevier ist ebenfalls nicht gänzlich auszuschließen.

Durch die Planung gehen keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der überwiegenden intensiven Nutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Artenschutzrechtliche relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind. Es ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass im Rahmen der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG entgegenstehen. Dies gilt bei Neubauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch baulicher Anlagen.

Bei Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bay. Naturschutzgesetz Bay-NatSchG zu berücksichtigen.

Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen dienen einer Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG. Ausnahmegenehmigungen durch die höhere Naturschutzbehörde werden dadurch nicht erforderlich bzw. wird dann kein Tatbestand nach §§ 39, 44 ff BNatSchG erfüllt. Es entsteht somit keine Ordnungswidrigkeit mit den Folgen Bußgeld und Strafrecht §§ 69,71 BNatSchG.

- Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.
- Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude durch Fachpersonal auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.
- Schutz vor Fallenwirkung: Schächte und alle Vertiefungen mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls nicht vermeidbar, sind Aufstiegshilfen anzubringen.
- Beleuchtung: Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse sind lediglich in den Zugangsbereichen ausschließlich nach unten auf befestigte Flächen gerichtete Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (bernsteingelbe oder warmweiße Leuchtkörper, sog. Amber-LED) mit einer Farbtemperatur < 3000 Kelvin zulässig. Es sind voll abgeschirmte Leuchten mit einem Abstrahlwinkel von höchstens 20° unterhalb der Horizontalen („Full-Cut-Off-Leuchten“) zu verwenden. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig. Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen) und dürfen im Betrieb Temperaturen von 60° C nicht überschreiten. Eine dauerhafte Beleuchtung der Außenanlagen einschließlich der Zuwege ist unzulässig. Übergänge zur angrenzenden freien Landschaft sind geringer auszuleuchten.
- Glasflächen ab einer Größe von 4 m<sup>2</sup> bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und -fassaden sind vogelschlagsicher auszubilden, z. B. durch Verwendung von reflexionsarmem Glas mit einem Außenreflexionsgrad < 15% oder alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien bzw. durch Sichtbarmachung von Glas mittels hoch wirksamer Markierungen oder feste, vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).
- Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflexionsgrad von zusammenhängenden Glasflächen müssen dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechen. In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Rössler et al. 2022) und „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ (LfU 2019) verwiesen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Daher kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

## **7.0 Auswirkungen der Planung**

Die im Geltungsbereich dieser Satzung gelegenen (Teil-)Grundstücke bleiben weiterhin dem Außenbereich zugeordnet. Durch die Außenbereichssatzung wird planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen, Wohnzwecken dienende Vorhaben zu realisieren bzw. zu erweitern.

Da sich der Geltungsbereich der Satzung auf die engeren Grenzen der vorhandenen Bebauung bezieht und diese Flächen bereits einer Nutzung als Siedlungssplitter unterliegen, sind durch den Erlass der Satzung nur sehr geringfügige nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erkennen. Es ist davon auszugehen, dass sich die zusätzliche Bebauung harmonisch in die umgebende Hauslandschaft und das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.

Die Eingriffe sind nicht so gravierend, dass sie Naturhaushalt und Ortsbild schwerwiegend nachhaltig beeinträchtigen. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Nach vorläufiger Einschätzung und gemeindlichem Kenntnisstand ist nicht mit einem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird als nicht notwendig erachtet. NATURA 2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sowie Waldflächen sind von der Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht betroffen. Es sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Wesentliche negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild sind durch die Außenbereichssatzung nicht zu erwarten.

Eine bauliche Nutzung bislang unbebauter Grundstücksflächen stellt einen ausgleichsrelevanten Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt dar. Die geplanten Eingriffe und erforderlichen Ausgleichsflächen sind entsprechend den geltenden Vorschriften zu ermitteln und mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Das Plangebiet wird durch den Landschaftsplan der Gemeinde Soyen erfasst. Vorgaben aus landschaftsplanerischer Sicht sind für den Satzungsbereich nach den Aussagen des Landschaftsplanes nicht gegeben. Zudem ist festzustellen, dass die Aufstellung der Außenbereichssatzung nicht nach § 3 a bis f UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder entsprechenden Voruntersuchungen unterzogen werden muss, da sie kein in der Anlage 1 des UVPG aufgeführtes Vorhaben darstellt.

Außerdem werden durch die Satzung keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (= Belange des Umweltschutzes, einschl. Naturschutz und Landschaftspflege, insbes. Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete i. S. des BNatSchG) hervorgerufen (§ 35 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Im Nahbereich des Planungsgebiets befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen empfohlen. Des Weiteren werden die Nutzung der Holzabfälle zur Wärmeerzeugung sowie die Nutzung von Prozess- und Abwärme empfohlen.

Entsprechend Energie-Atlas Bayern ist die Region grundsätzlich für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie geeignet. Die Standorteignung wird grundsätzlich für Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen bestätigt. Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen. Weitere Informationen können dem Online-Angebot der bayerischen Staatsregierung zur Energiewende und zu Energiesparen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien entnommen werden: Energie-Atlas Bayern <https://www.energieatlas.bayern.de>

Soyen, den .....

.....

Thomas Weber  
Erster Bürgermeister

## Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Außenbereichssatzung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die BEGS GmbH - Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 1. OG-Ost, 83026 Rosenheim erstellt.

Teile der Begründung wurden unter Nutzung von KI-basierten Assistenzsystemen erstellt und fachlich geprüft.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

- Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)  
<http://risby.bayern.de/>  
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern  
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de
- Bayerischer Denkmal-Atlas  
<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/>  
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de
- Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern  
<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>  
Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, [poststelle@lfu.bayern.de](mailto:poststelle@lfu.bayern.de)
- Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern  
© 2005 – 2026 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern  
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Rosenheim  
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München  
Stand: 1995
- Agrarleitplan Regierungsbezirk Oberbayern  
Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 81925 München  
Stand: 1988
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan