Gemeinde Söchtenau

Landkreis Rosenheim

Einbeziehungssatzung
„Söchtenau Lagerhausstraße“

BEGRÜNDUNG

Fassung: 14.10.2026
Satzungsbeschluss: _____

S · A · K
Ingenieurgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke 3
2. Planungsrechtliche Situation 3
2.1. Flächennutzungsplan 3
3. Bestehende Verhältnisse 5
3.1. Lage und Geltungsbereich 5
3.2. Derzeitige Nutzung 6
3.3. Baugrundverhältnisse 6
4. Geplante Bebauung 6
4.1. Beschreibung des Vorhabens 6
4.2. Erläuterung zu den Festsetzungen 7
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 7
Grünordnung 7
5. Erschließung 7
5.1. Energie- und Kommunikationsversorgung 7
5.2. Wasserversorgung 8
5.3. Abwasserentsorgung 8
5.4. Niederschlagswasser 8
6. Umweltbelange 8
6.1. Umweltbelange 8
6.2. Artenschutz 9
6.3. Eingriffsermittlung 10
6.4. Ausgleich 11

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Söchtenau hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am xx.xx.xxxx die Aufstellung der Satzung „Söchtenau“ beschlossen. Die S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein wurde mit der Aufstellung beauftragt.

Zusammenfassende Begründung:
Mit der vorliegenden Einbeziehungssatzung für Söchtenau, möchte die Gemeinde die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich auf einem Grundstück deutlich definieren und eine Außenbereichsfläche von etwa 1.115 m^2 in den Ort Söchtenau einbeziehen. Es handelt sich um die Flurstücknummer 335/5, Gemarkung Söchtenau.

Auf dem Grundstück 335/5 soll ein Baurecht geschaffen werden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt und mit der vorliegenden Aufstellung sichert die Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Durch die Satzung stellt die Gemeinde darüber hinaus Voraussetzungen für gesundes Familienleben sicher und trägt damit zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei.

2. Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim, ist Teil des ländlichen Raumes der Region Südostoberbayern und liegt auf der Ostseite des Inns, etwa 12 km nordöstlich von Rosenheim. Die Gemeinde hat eine Fläche von 25,6 km^2, aufgeteilt in 36 Gemeindeteile, und eine Einwohnerzahl von etwa 2.672, die in den nächsten 10 Jahren voraussichtlich um rund 6 %[1] wachsen wird.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt[2], was heißt, dass er so entwickelt und geordnet sein soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert, und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, aber gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt bewahrt. Im Regionalplan Südostoberbayern ist die Gemeinde als „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ bezeichnet[3], und es wird festgelegt, dass in diesem Teilraum eine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll.

2.1. Flächennutzungsplan

Im seit 2018 gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Söchtenau[4] ist der angrenzende Geltungsbereich als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der BauNVO bzw. „Grünfläche“ dargestellt (siehe Abbildung 1).

[1] Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographiespiegel für bayerische Gemeinden (abgerufen im Mai 2018)
[2] Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2 Strukturkarte
[3] Regionalplan Südostoberbayern, Karte 1a Raumstruktur
[4] Flächennutzungsplan Söchtenau (Stand 2018)

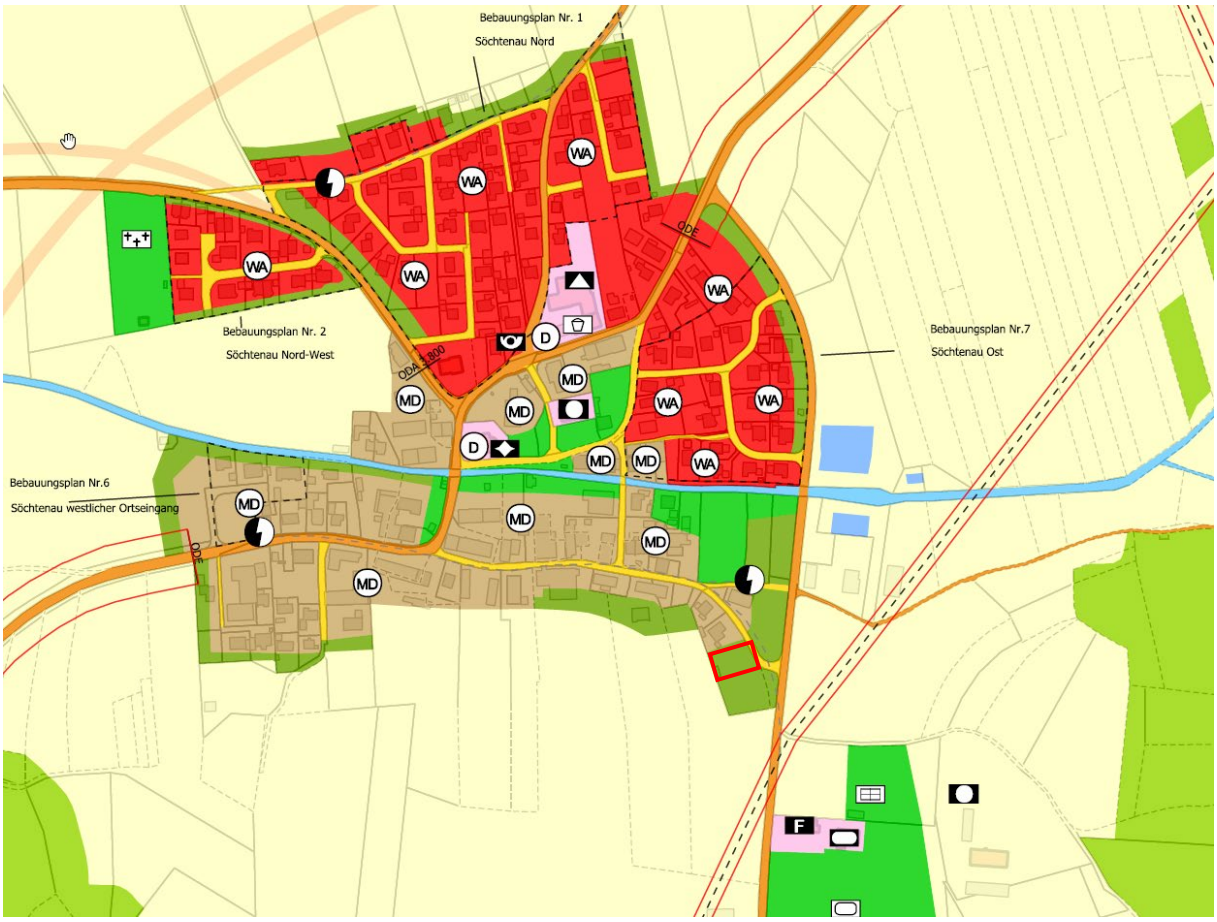

Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Söchtenau

---

Für den Geltungsbereich und das umgebende Dorfgebiet besteht keine Satzung, und die derzeitige Bebauung der Flurstücknummer 335/1 ist die äußerste Bebauung des Dorfgebietes. Der nächstliegende Bebauungsplan „Söchtenau Mitte“ ist etwa 170 m nordwestlich entfernt.

Die Gemeinde stellt die vorliegende Satzung gemäß § 34 Abs. 4. Nr. 1 und Nr. 3 (Einbeziehungssatzung) des Baugesetzbuches (BauGB) auf, um die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich klar zu definieren und eine Außenbereichsfläche von ca. 1.115 m^2 in den Ort Söchtenau einzubeziehen.

Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind nach § 34 Absatz 6 des BauGB, dass das geplante Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt, und keine schweren Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes erwartet werden. Diese Voraussetzungen sind in der vorliegenden Planung erfüllt (siehe Kapitel 6). Die sehr kleine Einbeziehungsfläche von lediglich ca. 1.115 m ² Bauland ist in Art und Maß der Nutzung dem angrenzenden Bereich angenähert und durch die enge Begrenzung der Baufläche wird sichergestellt, dass keine auffällig strahlenförmige Entwicklung der Bebauung vorliegt. Die geringfügige Erweiterung des Innenbereichs in den Außenbereich ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

3. Bestehende Verhältnisse

3.1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in Söchtenau am südöstlichen Rand des Dorfgebietes entlang der Lagerhausstraße, unweit der Ortsmitte von Söchtenau (siehe Abbildung 2) auf der Flurstücknummern 335/5 der Gemarkung Söchtenau (siehe Abbildung 3), und die Einbeziehungsfläche beträgt 1.115 m^2.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes ergeben sich aus dem Lageplan zur Satzung. Als Kartengrundlage für die Erstellung der Satzung wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde verwendet.

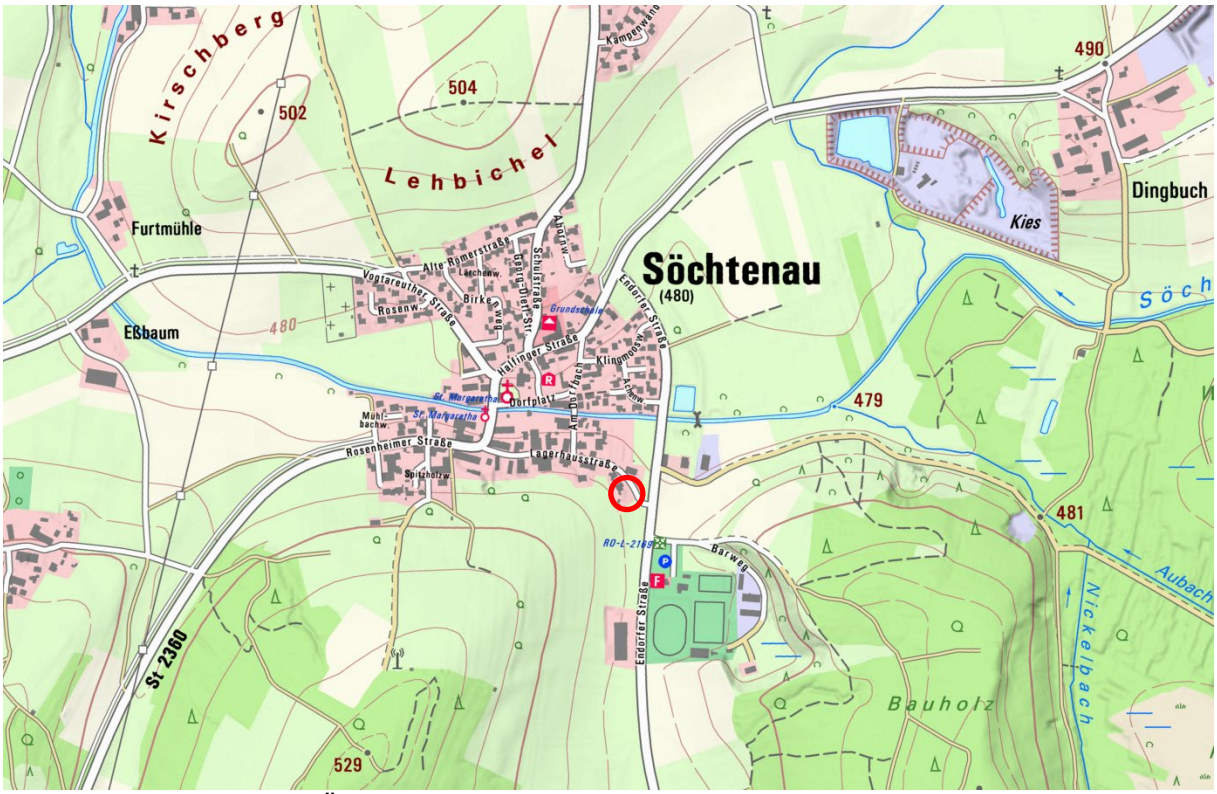

Abbildung 2 Amtliche Übersichtskarte, der Geltungsbereich ist in rot markiert (Quelle: Bayernatlas)

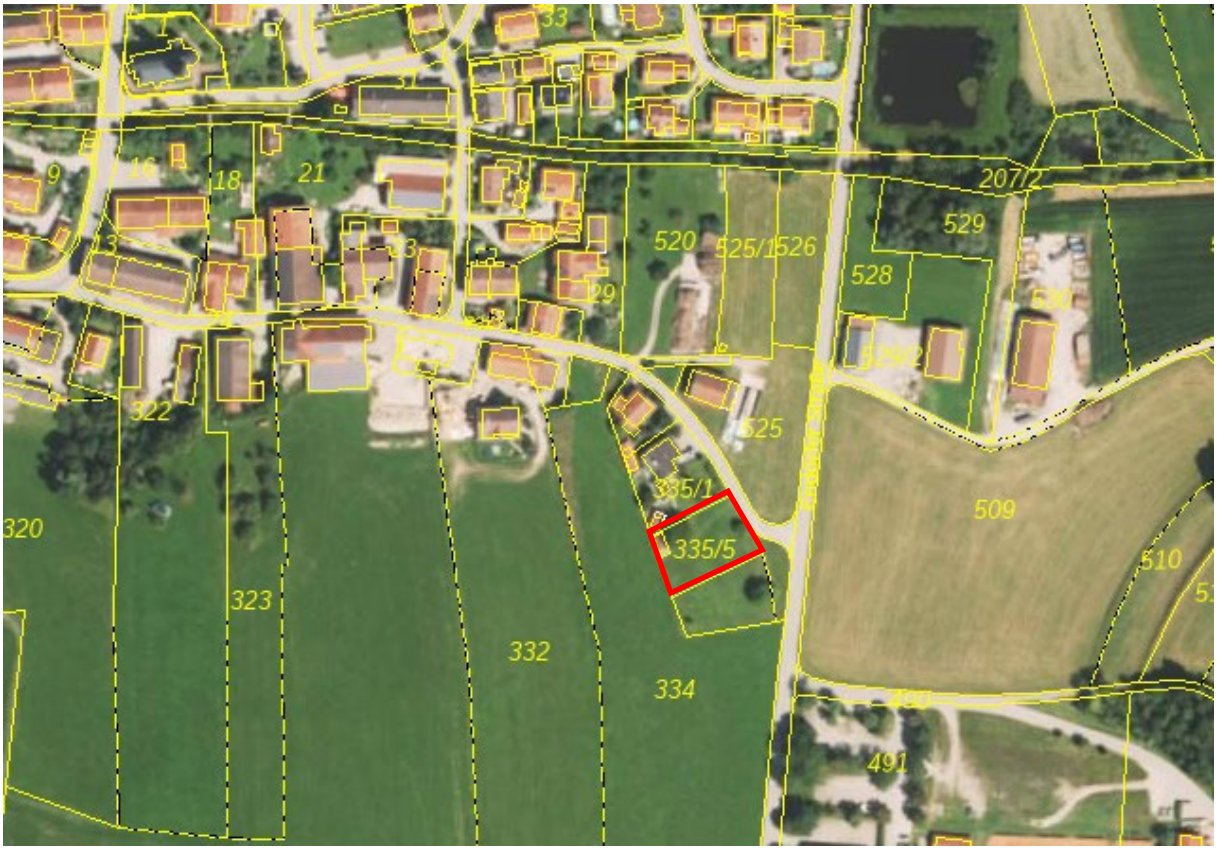

Abbildung 2 Luftbild mit Flurstückgrenzen, der Geltungsbereich ist in rot markiert (Quelle: Bayernatlas)

3.2. Derzeitige Nutzung

Derzeit wird der Geltungsbereich als Grünfläche genutzt. Es hat sich ein Artenarmes Grünland entwickelt, welches gemäß Biotopwertliste in G211 eingestuft wird.

3.3. Baugrundverhältnisse

Der Geltungsbereich hat einen weitgehend ebenen Geländeverlauf mit Höhen um 485-482 müNN, und ist naturräumlich dem Inn-Chiemsee-Hügelland zuzuordnen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmäler.[1]

4. Geplante Bebauung

4.1. Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist das Schaffen eines Baurechts auf der Fl. Nr. 335/5. Des Weiteren ist eine 7 m breite Ortsrandeingrünung im Südwesten geplant.

Flächenaufstellung Einbeziehungsfläche (m^2)

Einbeziehungsfläche (Fl.Nr. 335/5)	Ca. 1.115
Davon Eingrünung	Ca. 123
Gesamt	Ca. 1.115

4.2. Erläuterung zu den Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gebäudegestaltung werden für die Einbeziehungsfläche nicht festgesetzt, sondern richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügungsgebot gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die überbaubare Grundstücksfläche ist zeichnerisch durch die Baugrenze eng eingegrenzt.

Zufahrten
Zufahrten oder sonstige private befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen.

Grünordnung
Die grünordnerischen Festsetzungen werden nach den Planungsleitsätzen gemäß § 1 Abs. 5 sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen.

Sind Bäume oder Sträucher nachzupflanzen oder erstmalig anzupflanzen, so sind ausschließlich folgende Baumarten zu verwenden:
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Alternativ können Hochstamm Obstbäume gepflanzt werden.

Private Grünfläche, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung"
Um die Umsetzung der geplanten Eingrünung der neuen Gebäude am südwestlichen Ortsrand zu sichern, wird diese Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ festgesetzt. Die Fläche ist zu einer extensiven Wiese zu entwickeln und zu pflegen und mit 2 heimischen Laubbäumen gemäß Artenliste zu bepflanzen.
Um die Entwicklung der extensiven Wiese zu erreichen und dauerhaft zu erhalten, ist zweimal jährlich zu mähen, Mahd nach dem 15. Juni mit Mähgutabfuhr. Keine Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln.

Baum zu pflanzen
An den zeichnerisch festgesetzten Standorten sind heimische, standortgerechte Laubbäume gem. Artenliste, Mindestpflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen. Die Baumpflanzungen haben spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude zu erfolgen. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden.
Die Festsetzung dient der Eingrünung der neuen Gebäude am südlichen Ortsrand sowie als Ersatz des entfallenen Laubbaumes auf dem Grundstück.

5. Erschließung

5.1. Energie- und Kommunikationsversorgung

Die Energie- und Kommunikationsversorgung wird durch einen Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt.

5.2. Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch einen Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz gesichert.

5.3. Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz.

5.4. Niederschlagswasser

Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist im Plan beschrieben.

6. Umweltbelange

6.1. Umweltbelange

Das geplante Vorhaben (Wohnnutzung) unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es steht nicht in Verdacht schweren Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu verursachen. Die Einbeziehungsfläche berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet; die zwei letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete (siehe Abbildung 4). Durch die Erweiterung der bestehenden Bebauung geht Grünfläche nachhaltig verloren, und führt dadurch zu einer Begrenzung und Schädigung der Bodenfunktionen, unter anderem als Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten und für die Versickerung und Retention von Wasser. Aufgrund der geringen Fläche, und deren durch die Gartennutzung begrenzten ökologischen Wert, ist der Eingriff aber mit sehr geringen Umweltauswirkungen verbunden. Es wird von einer separaten Umweltprüfung abgesehen.

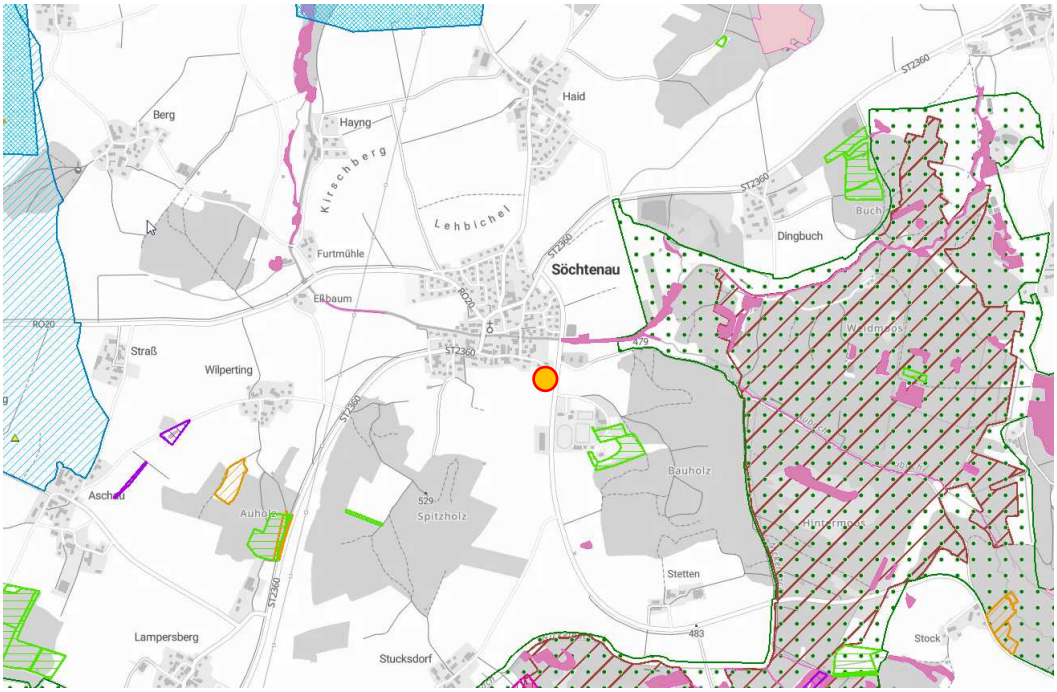

Abbildung 3 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; die Einbeziehungsfläche berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die zwei letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle: BayernAtlas, abgerufen am 09. September 2025)

6.2. Artenschutz

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Satzung Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden. Bei der Bestandsaufnahme wurden keine Vorkommen oder Hinweise auf artenschutzrechtlich bedeutsame Arten gefunden. Erhebliche Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten) können sicher ausgeschlossen werden. Spezielle artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind deshalb derzeit nicht erforderlich.

Unabhängig von den Festsetzungen dieser Satzung sind bei der Realisierung von Vorhaben die allgemeinen und besonderen Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutz-gesetzes (insb. § 39 und § 44 BNatSchG) direkt und zwingend zu beachten. Sollten bei der Durchführung von Bau- oder Rodungsarbeiten wider Erwarten geschützte Tier- oder Pflanzenarten (z. B. Fledermäuse, Vögel, Amphibien) aufgefunden oder Lebensstätten entdeckt werden, sind die Arbeiten im betroffenen Bereich unverzüglich einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde ist zu benachrichtigen.

6.3. Eingriffsermittlung

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt das Vorgehen gemäß Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Anwendung.

Ausgangszustand:
Derzeit wird die Fläche, welche in Fl.Nr. 335/5 bebaut werden soll als Grünfläche genutzt. Auf dem durch vormalige Beweidung mit Nährstoffen angereichertem Standort hat sich ein artenarmes Grünland entwickelt, welches gemäß Biotopwertliste in G211 (6 Wertpunkte) eingestuft wird, da die Kriterien aus Tab. 3 aus der Arbeitshilfe zur Biotopwertliste zutreffen.

Der bereits gefällte Laubbaum ist durch Ersatzpflanzung an der südlichen Grundstücksgrenze zu kompensieren und somit in der Eingriffsermittlung berücksichtigt.

Eingriffsfläche:
Für die Ermittlung des Eingriffes wurde die Fläche mit der neu zulässigen Bebauung herangezogen. Insgesamt beträgt die Eingriffsfläche 924m².
Flächen, die als Garten erhalten bleiben oder in denen kein neues Baurecht geschaffen wird bzw. in denen eine ökologische Aufwertung (private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung) stattfindet, werden nicht als Eingriffsfläche bilanziert.

Eingriffsschwere:
Bei einer überbaubaren Fläche von 216m² und einer Eingriffsfläche von 924m² ergibt sich eine angenommene GRZI von 0,23.
Die zulässige Gesamtversiegelung (0,3+ 50%) beträgt dementsprechend 416m².
Gemäß Leitfaden wird mit dem Mindestfaktor von 0,3 bilanziert.

Vermeidungsmaßnahmen:
- Festsetzungen verpflichtender Baumpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten zur besseren
- Schaffung einer Ortsrandeingrünung am südwestlichen Ortsrand durch Festsetzung einer Privaten Grünfläche / Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung"
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten auf dem Baugrundstück
- Vorgaben für die Gebäudegestaltung unter Orientierung an dem für die Umgebung typischen Baustil

Kompensationsbedarf:
924m² x 6 WP x 0,3 - 10%= 1.497 WP

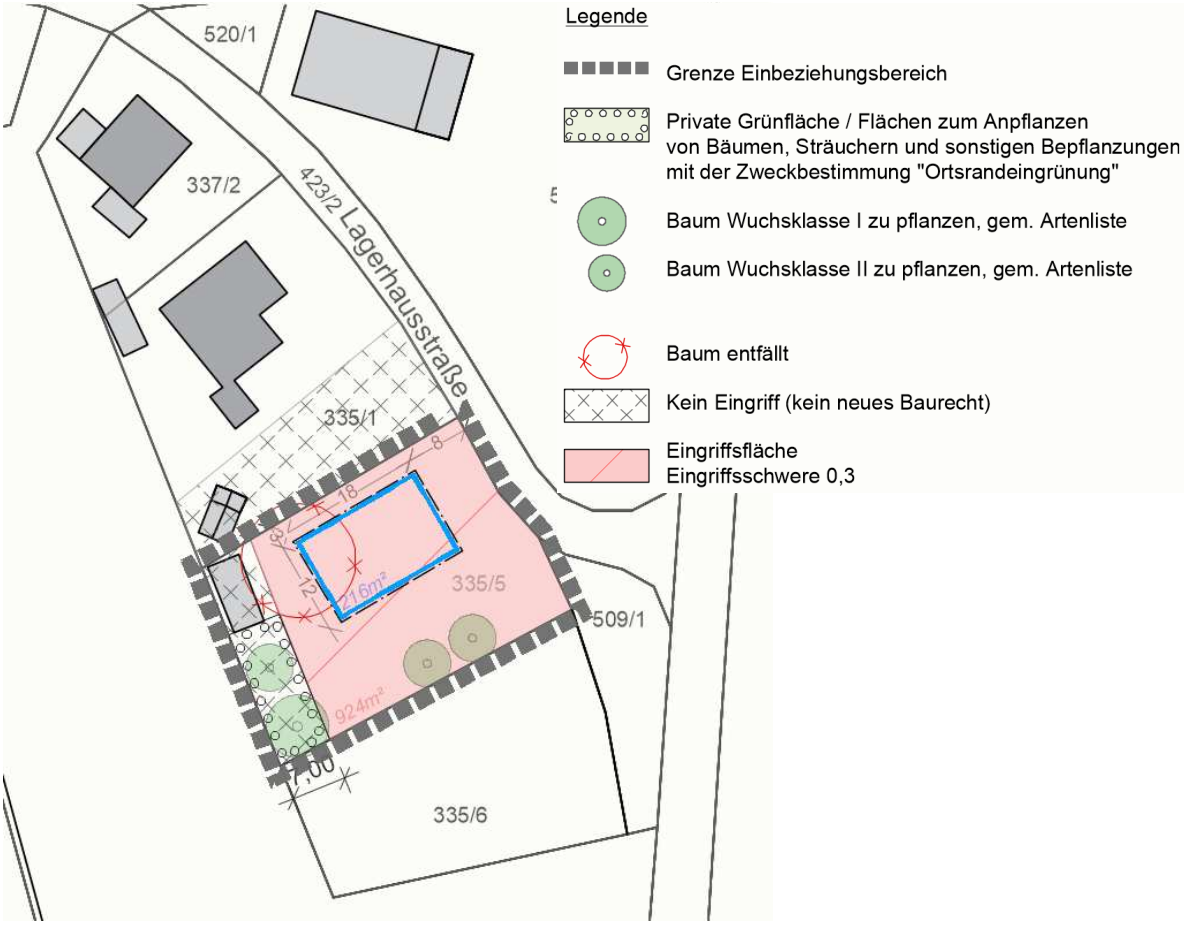

Abbildung 4 Eingriffsermittlung, erstellt Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitekten

6.4. Ausgleich

Da die Fläche auf dem Baugrundstück aufgrund des Nutzungskonflikts mit Privatgarten nicht zielführend aufgewertet werden kann und keine weiteren Flächen zur Aufwertung verfügbar sind, ist die Kompensation des Eingriffes über Wertpunktekauf zu erbringen.

Die erforderlichen 1.497WP werden von der Agentur Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH®, Hauptstraße 46, 86926 Greifenberg erworben.
Ökokontofläche Fl.-Nrn. 668 und674, Gemarkung Obermühlhausen, Markt Dießen am Ammersee im Naturraum D66.
Die Eintragung einer dinglichen Sicherung sowie Reallast ist erforderlich.

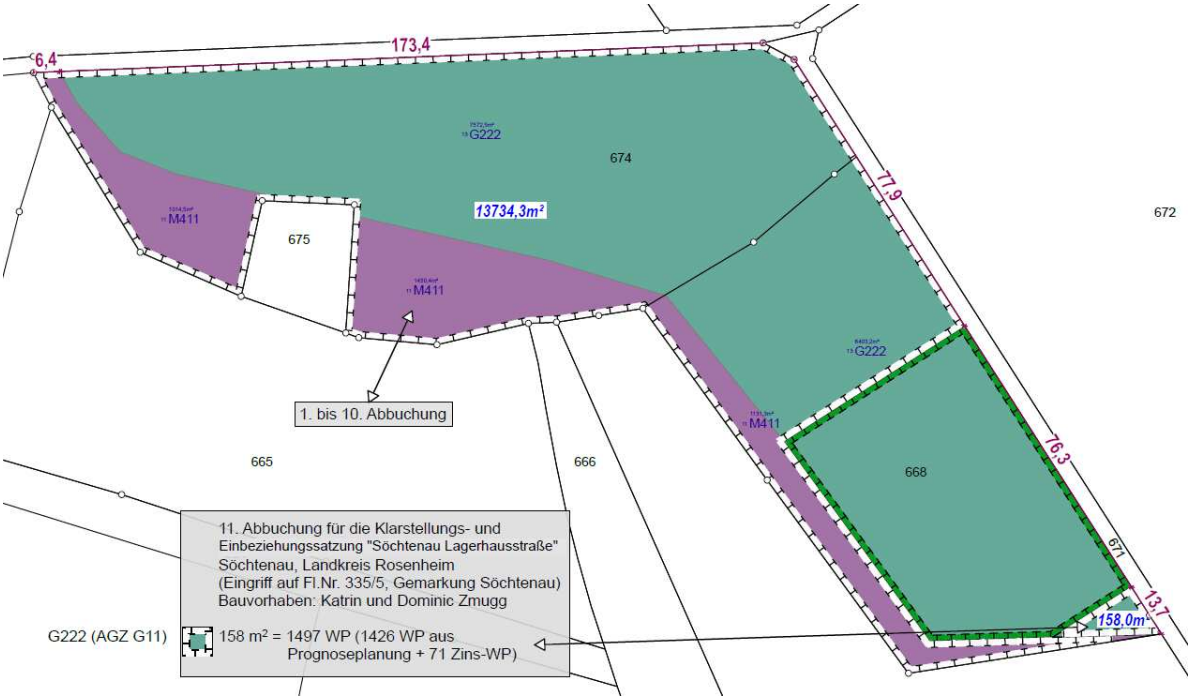

Abbildung 5 Lageplan Ausgleich 11. Abbuchung Ökokontofläche Fl.-Nrn. 668 und 674, Gemarkung Obermühlhausen, Markt Dießen am Ammersee, Quelle: AGENTUR Ausgleichsflächen, & Ökopunkte SchoHa GmbH, Hauptstr. 46, 86926 Greifenberg, Markt Dießen am Ammersee

Herleitung der Berechnung mit Verzinsung:

Planung						
Aufwertung genehmigte Ökokontomaßnahme						
Biotoptyp Ausgangs-zustand in WP pro m²		**Biotoptyp Prognose-zustand in WP pro m²**		**Abzüglich Time-Lag in WP pro m²**	**Prognostizierte Aufwertung in WP pro m²**	**Prognostizierte Aufwertung in WP gesamt**
G11	**3**	**G222**	**13**	**1**	**9**	**125.775**

Berechnung Verzinsung gemäß aktuellem Biotopwert							
Biotoptyp aktueller Zustand in WP pro m²		**Aktuelle Aufwertung in WP pro m²**	**Beginn Verzinsung = Herstellung**	**Ab-buchung**	**Anzahl Zinsjahre maximal 10 Jahre**	**Zins pro Jahr in %**	**Zins in WP pro m²**
G213	**8**	5	2024	2026	3	3	0,45

Aktuelle Aufwertung in WP pro m²		
Aufwertung plus Verzinsung in WP pro m²	**Bedarf in WP**	**Abbuchung in m²**
9,45	**1.497**	**158**

Aufteilung von Prognose-WP und Zins-WP auf der Abbuchungsfläche:

Bisherige Einzelabbuchungen in dem Biotoptyp G222					
Teilabbuchungen	m²	**gepl. WP**	**Zins WP**	**Abgebuchte WP**	
11. Gde. Söchtenau, Lagerhausstraße	158	1.426	71	Auftrag	1.479

(Quelle: AGENTUR Ausgleichsflächen, & Ökopunkte SchoHa GmbH, Hauptstr. 46, 86926 Greifenberg, Markt Dießen am Ammersee)

Aufgestellt:

Söchtenau, …….
Gemeinde Söchtenau

_____
Bernhard Summerer, 1. Bürgermeister