



Marktgemeinde Bruckmühl

Änderung des Flächennutzungsplanes  
Bereich Flurnummern 3417, 3418, 3419/ T, 3419/1 und 170/T  
Gemarkung Bruckmühl

## **Begründung**

Datum: 20.01.2026

Planverfasser:  
Bauplanungsbüro Humpel  
Nadja Wagner Dipl. Ing. (FH) Architektin  
Schlesierweg 18  
83052 Bruckmühl

Grünplanung:  
Sabine Schwarzmann  
Münchener Str. 48  
83022 Rosenheim

Inhaltsverzeichnis:

1. Vorbemerkung zum Planungsanlass	Seite 3
2. Planungsziel	Seite 3
3. Berührte Ziele und Grundlagen der Raumplanung	Seite 3
4. Berührte Ziele und Grundlagen des Umwelt- und Landschaftsschutzes	Seite 3/4
5. Berührte gemeindliche Planung	Seite 4
6. Änderungsplan- Darstellungen	Seite 4
7. Änderungsplan- Begründung	Seite 4/5
8. Umweltbericht	Seite 5
9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 5/6
10. Flächenbilanz für die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 85 „Sport- und Freizeitgelände am Schwimmbad“	Seite 6
Quellenverzeichnis	Seite 7
Begleitende Planung	Seite 7

## **1. Vorbemerkung zum Planungsanlass**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Marktgemeinde Bruckmühl zwischen der Staatsstraße St 2078 und der Sonnenwiechser Straße. Der Geltungsbereich der Änderung betrifft die Flurnummern 3417, 3418, 3419/ T, 3419/1 und 170/T Gemarkung Bruckmühl. Das Gelände ist laut Flächennutzungsplan Grünfläche bzw. Landwirtschaftliche Fläche und soll zum Sonstigen Sondergebiet „Freizeit und Sport“ umgewidmet werden. Dem ESC Waldheim, Abteilung Stockschützen, steht ab September 2025 das jetzige Übungsgelände nicht mehr zur Verfügung. Deshalb hat sich die Gemeinde bereit erklärt, für den Verein das Gelände nördlich des Schwimmbads und südlich der Staatsstraße St 2078 zu überplanen. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit einer Bauleitplanung. Deshalb soll für diesen Bereich ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 2ff BauGB aufgestellt werden. Gleichzeitig beschloss der Marktgemeinderat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB, das Verfahren zur parallel durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Bruckmühl einzuleiten.

Da das Planungskonzept den städtebaulichen Zielen nicht widerspricht, wurde durch den Marktausschuss der Marktgemeinde Bruckmühl am 03.04.2025 der Aufstellungsbeschluss gefasst, um das Bauvorhaben zu realisieren.

## **2. Planungsziel**

Planungsziele sind:

- Festschreiben des Geländes für eine Sportanlage und somit Schaffung eines dauerhaften Sport- und Freizeitgeländes
- Landschaftsgerechte Einbindung der Anlage durch eine entsprechende Grünordnung
- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen

## **3. Berührte Ziele und Grundlagen der Raumplanung**

Das Baugebiet ist laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) dem Verdichtungsraum zuzuordnen. Hier sollen insbesondere folgende Ziele beachtet werden: LEP Bayern, 2.2.7 Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume (G): Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass (...) sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten (.....)

Im Regionalplan Region Südostoberbayern Nr. 18 liegen keine Angaben zu Vorranggebieten vor. Die Versorgung mit Sportstätten soll erhalten und weiter verbessert werden, Regionalplan 18 B VIII 3.1.8.

Im gültigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Grünfläche bzw. Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die umgebenden Grundstücke sind Landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sollen die Flächen als Sonstiges Sondergebiet „Freizeit und Sport“ dargestellt werden.

## **4. Berührte Ziele und Grundlagen des Umwelt- und Landschaftsschutzes**

Durch die Neuordnung des Bauraums ergibt sich eine grundlegende Änderung hinsichtlich der Eingriffe in den Naturraum. Ein Ausgleich ist erforderlich. Die Ausgleichsberechnung und der Nachweis sind im Umweltbericht aufgeführt und werden im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens festgesetzt.

Baugesetzbuch in der Fassung vom 22.12.2025

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

(§1a(2)1 BauGB)

BNatSchG in der Fassung vom 03.07.2024

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden (...) für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt. (§11(1)1 BNatSchG)

Wenn mit der Bauleitplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, ist nach dem Leitfaden für die Anwendung der Eingriffsregelung zu prüfen, in welchem Umfang ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind. (sinngemäß §18(1) BNatSchG)

BayNatSchG in der Fassung v. 04.06.2024

Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; sie können dabei auf Teile des Bebauungsplans beschränkt werden. (Art. 4(2)2 BayNatSchG)

## **5. Berührte gemeindliche Planung**

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern mit Landschaftsarchitekt A. Huber/ 1998.

Im gültigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Grünfläche bzw. als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die umgebenden Grundstücke sind Landwirtschaftliche Flächen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren sollen die Flächen als Sonstiges Sondergebiet „Freizeit und Sport“ dargestellt werden.

## **6. Änderungsplanung- Darstellungen**

Fl. Nr. 3417, 3418, 3419/ T, 3419/1 und 170/T:

- Änderung der Nutzungsdarstellung „Grünfläche“ bzw. „Landwirtschaftliche Fläche“ in ein „Sonstiges Sondergebiet Freizeit und Sport“

Fl. Nr. 3419/ T.:

- Änderung der Nutzungsdarstellung „Landwirtschaftliche Fläche“ in „Ausgleichsfläche“

## **7. Änderungsplanung- Begründung**

Geplanter Standort:

Der geplante Standort für die Sportanlage wird von der Marktgemeinde als günstig erachtet. Die Zufahrt des Grundstücks wurde über den Ausbau des Krankenhausweges bereits geschaffen.

Fl.Nr. 3417, 3418, 3419/T, 3419/1T:

- Geltungsbereich nach konkreter Grundstücksfläche für das städtebauliche Ziel Sonstiges Sondergebiet „Freizeit und Sport“

Die Flurnummern 3417 und 3418 werden bereits jetzt als Schwimmbad genutzt. Die Darstellung der Flächen wird diesbezüglich an die tatsächliche Nutzung angepasst und um die Flurnummern 170/T, 3419/T und 3419/1T erweitert. Damit ist für die Fläche des Sondergebiets als Gesamtheit die Anbindung an den baulichen Bestand von Sonnenwiechs gegeben und entspricht somit dem Ziel des LEP 3.3. Die Fläche ist nach allen Seiten bereits

durch eine Eingrünung in die Landschaft eingebunden, wodurch die neue Nutzung keine Auswirkung auf das Landschaftsbild haben wird.

Fl. Nr. 3419/ T und Fl. Nr. 3419/1 T:

- Geltungsbereich nach konkreter Grundstücksfläche für das städtebauliche Ziel Sonstiges Sondergebiet „Freizeit und Sport“

Die dargestellte Fläche soll zweckbestimmt für Sportanlagen mit den zugehörigen Gebäuden dienen. Die Fläche ist nach Osten bereits durch eine Böschung mit Eingrünung in die Landschaft eingebunden, wodurch die neue Nutzung keine Auswirkung auf das Landschaftsbild haben wird. Südlich grenzt das Schwimmbadgelände an, hier ist ebenfalls bereits eine Eingrünung vorhanden. Nach Osten ist außer der vorhandenen Bepflanzung eine neue Eingrünung vorgesehen, wodurch auch hier keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Fl. Nr. 3419/ T:

- Geltungsbereich nach konkreter Grundstücksfläche für das städtebauliche Ziel „Ausgleichsfläche“

- Die geplante Flächennutzung und Bebauung auf Fl. Nr. 3419/ T und 3419/1T stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist (§ 21 BNatSchG). Dieser Ausgleich soll gem. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Nr. 85 - Sport- und Freizeitgelände am Schwimmbad“ auf Fl. Nr. 3419/ T erbracht werden. Der zuletzt als Zufahrtsstraße genutzte Kiesweg und die an die seitlichen Böschungen anschließenden Hochstaudensäume sowie ein Teil der westlich angrenzenden Ackerfläche soll dafür zu einer ökologisch höherwertigen mesophilen Hecke umgebaut und aufgewertet werden, außerdem wird ein mindestens 3m breiter Altgrasstreifen im Anschluss zur landwirtschaftlichen Fläche angelegt.

Anlage zum Bebauungsplan: BA 2 Umweltbericht/ Umwelt und Planung - S. Schwarzmann/ August 2025

## **8. Umweltbericht**

Im Zuge des Parallelverfahrens Aufstellung Bebauungsplan/ Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan entsprechend dem dortigen Planinhalt und Detaillierungsgrad ein Umweltbericht erstellt.

Da auf der Ebene der vorbereitenden Planung (Flächennutzungsplan) keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen als auf der Ebene der verbindlichen Planung (Bebauungsplan) ermittelt werden können, wird auf einen gesonderten Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet (vgl. § 2 (4) 5 BauGB).

Anlage zum Bebauungsplan: BA 2 Umweltbericht/ Umwelt und Planung- S. Schwarzmann/ Januar 2026

## **9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die geplante Flächennutzung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG), der auszugleichen ist.

Im Zuge der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan wurde der Ausgleichsbedarf für die neu ausgewiesene Baufläche nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ Neuauflage 2021) ermittelt, die Ausgleichsflächen nachgewiesen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Ausgleichsermittlung und Ausgleichsnachweis sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Flurnummern 3417, 3418, 3419/ T, 3419/1 und 170/T

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 1843 WP wird auf einer externen Fläche (Flurnummer 3419/ T Gemarkung Bruckmühl, Markt Bruckmühl) nachgewiesen.  
Anlage zum Bebauungsplan: BA 2 Umweltbericht/ Umwelt und Planung- S. Schwarzmann/ Januar 2026

**10. Flächenbilanz für die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 85 „Sport- und Freizeitgelände am Schwimmbad“**

Bauflächen (Fl. Nr. 3419/ T und 3419/1 T)	ca. 0,095 ha	ca. 41 %
Grünflächen (Fl. Nr. 3419/ T und 3419/1 T)	ca. 0,105 ha	ca. 45 %
<u>Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 3419/ T)</u>	<u>ca. 0,032ha</u>	<u>ca. 14 %</u>
Geltungsbereich	ca. 0,232 ha	100 %

Die ha Anteile sind auf die 3. Nachkommastelle auf-/ abgerundet.  
Die % Anteile sind auf ganze Zahlen auf-/ abgerundet.

Ausgefertigt:

Bruckmühl, .....

Bruckmühl, .....

Richard Richter  
1. Bürgermeister

Nadja Wagner  
Planfertigerin

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Flurnummern 3417, 3418, 3419/ T, 3419/1 und 170/T

**Quellenverzeichnis:**

Auszug aus der digitalen Flurkarte vom 09.04.2025

Luftbild/ Auszug aus GIS/ vom 17.10.2024

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Bruckmühl vom 30.07.2025

**Begleitende Planung:**

Büro Umwelt und Planung (Schwarzmann und Schneider), Rosenheim, Umweltbericht