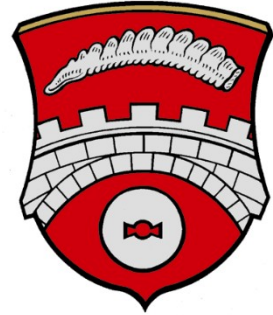


Markt Bruckmühl

Landkreis Rosenheim



Begründung zur Ortsabrundungssatzung für den südwestlichen Bereich von Kirchdorf a.H. (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung)

Stand: 16.04.2026
Geändert: 17.09.2026

1. Baurechtliche Situation

Der bereits bebaute Bereich entlang der Haunpold- und Schmidstraße in Kirchdorf a.H. stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB dar. Die rückwärtigen, unbebauten Grundstücksflächen erstrecken sich in den Außenbereich, weshalb die Grundstücke Fl.Nrn. 64, 65/t., 65/3/t. und 82/3/t., Gemarkung Bruckmühl, dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen sind.

2. Anlass für den Erlass einer Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung für den südwestlichen Bereich von Kirchdorf a.H.

Am 03.12.2025 hat der Bauwerber für die Grundstücke Fl.Nr. 65/3/t. und 82/3/t., Gemarkung Bruckmühl, eine Voranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses eingereicht, welcher der Marktausschuss mit Beschluss vom 15.01.2026 zugestimmt hat. Im Rahmen der Ortseinsicht durch den Kreisbau-meister festgestellt, dass sich das Vorhaben im Außenbereich befindet und sich nur durch den Erlass einer Klarstellungs- und Einziehungssatzung verwirklichen lässt. Daraufhin hat der Bauwerber gegenüber dem Markt geäußert, dass er die vorliegende Voranfrage zum Antrag auf Erlass einer solchen Satzung umdeutet.

3. Ziel und Zweck der Klarstellungs- und Einziehungssatzung

Der Geltungsbereich der bestehenden Außenbereichssatzung (Lückenfüllungssatzung) für den westlichen Bereich des Ortes Kirchdorf a.H. vom 11.04.2019 sowie der westliche Teil der Außenbereichssatzung (Lückenfüllungssatzung) für den südlichen Bereich des Ortes Kirchdorf a.H. hat sich durch Verwirklichung der darin zugelassenen Bauvorhaben inzwischen mit dem bestehenden Ort Kirchdorf verbunden und ist zu einem baurechtlichen Innenbereich zusammengewachsen und wird mit dieser Satzung nun klargestellt. In diesen Innenbereich sollen die Außenbereichsflächen der Fl.Nrn. 65/t., 65/3/t. und 82/3/t., Gemarkung Bruckmühl, einbezogen werden, damit durch eine Bebauung zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Diese einzubeziehenden Grundstücksflächen werden durch die sich im Umfeld befindlichen Wohngebäude baulich geprägt.

Das Grundstück Fl.Nr. 64/t., Gemarkung Bruckmühl, ist bereits bebaut und liegt derzeit im Geltungsbereich der Lückenfüllungssatzung für den südlichen Bereich des Ortes Kirchdorf a.H. . Nach Abschluss des Verfahrens ist geplant, diese Lückenfüllungssatzung aufzuheben. Damit würde das Grundstück Fl.Nr. 64/t, Gemarkung Bruckmühl, mit allen damit verbundenen Konsequenzen bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zufallen. Um für das Gebäude den bauplanungsrechtlichen Status quo zu erhalten, wird es als Einziehungsfläche in die nun gegenständliche Satzung mit aufgenommen.

4. Festsetzungen zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

In der Einbeziehungssatzung wurden bewusst keine Baugrenzen festgesetzt, um den Eigentümern einen Freiraum bezüglich der Lage und Ausgestaltung des geplanten Neubaus zu ermöglichen. Um dennoch die bauliche Entwicklung auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu begrenzen, wurde die Grenze der einbezogenen Außenbereichsflächen eng gesetzt.

Weitere Festsetzungen (z.B. Wandhöhen) sind städtebaulich nicht erforderlich, da die vorhandene Bebauung eine homogene Struktur aufweist und über das Einfügungskriterium des § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung in ausreichender Weise sichergestellt werden kann.

5. Auswirkungen der Planung

Durch die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird eine behutsame Erweiterung des bestehenden Ortsteils Kirchdorf a.H. ermöglicht. Da aufgrund der neu einbezogenen Außenbereichsfläche nur eine geringfügige bauliche Entwicklung ermöglicht wird, ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a) BauGB genannten Schutzgüter sowie auf das Landschaftsbild zu rechnen. Durch die neue zukünftige Bebauung entsteht zwar eine zusätzliche Bodenversiegelung, jedoch wird der Eingriff durch die festgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

6. Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des UVP-G ist nicht erforderlich, da durch die Einbeziehungssatzung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Die durch die Ortsabrundungssatzung vorbereitete Baumaßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Die Vermeidung und der Ausgleich der Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naturhaushalt sind in der Abwägung zur Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 18 Abs. 1 BNatSchG, §§1a Abs. 3, 200a BauGB). Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird nach dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ durchgeführt.

7.1 Größe der Eingriffsfläche

Die Eingriffsfläche umfasst den einbezogenen Teil der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 82/3 und 65/3 der Gemarkung Bruckmühl mit einer Fläche von 923 m². Der kleine Grundstücksanteil von Fl.Nr. 65 ist aufgrund des dort vorhandenen Baumbestands nicht für eine Bebauung geeignet.

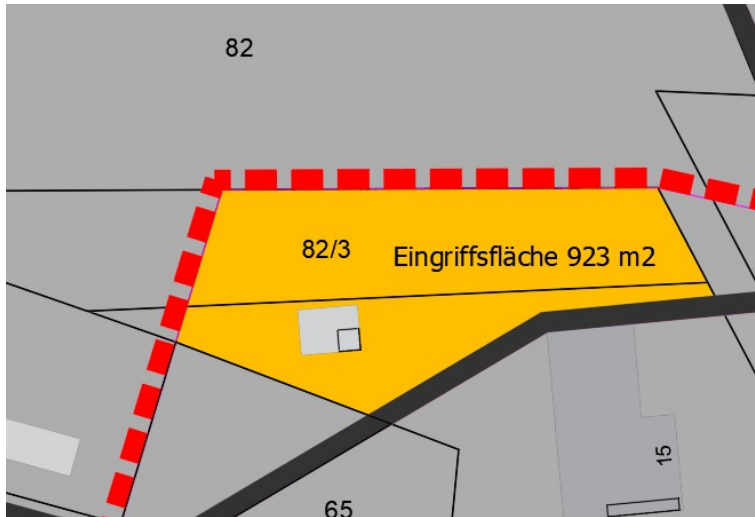


Abbildung 1: Eingriffsfläche



Abbildung 2: Foto der Eingriffsfläche

7.2 Berechnung des Kompensationsbedarfs

Der Biotop- und Nutzungstyp des Plangebiets wird nach Anlage 1 – Liste 1a als Gebiet mit geringer Bedeutung bewertet. Nach Ortsbesichtigung wird die einbezogene Fläche auf Fl.Nr. 82/3 als Grünland bzw. Viehweide bewertet. Der kleine Teil der einbezogenen Fläche der Fl.Nr. 65/3 wird als Park- und Grünanlage mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung eingestuft. Hier ist keine Bebauung geplant.

Für die geplante bzw. mögliche Bebauung wird eine maximale Grundflächenzahl GRZ II von 0,4 angenommen. Es soll im Einbeziehungsbereich ein Einfamilienhaus entstehen.

Eingriffsfläche:	923 m ²
Biotop- und Nutzungstyp (BNT): geringe Bedeutung	3 Wertpunkte (WP)
Beeinträchtigungsfaktor GRZ II	0,4

Berechnung:

$$923 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,4 = 1.107,6 \text{ WP} = 1.108 \text{ WP}$$

Es sind somit für die Kompensation des Eingriffs 1.108 Wertpunkte für die einbezogenen Eingriffsflächen nachzuweisen.

7.3 Zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche kann auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1925 der Gemarkung Holzham nachgewiesen werden. Hier besteht bereits eine eingetragene Ausgleichsfläche mit der ÖFK-Nr. 206591. Hieran wird die Ausgleichsmaßnahme angegliedert.

7.4 Berechnung der Größe der Kompensationsmaßnahme

Ausgangszustand:	G11 Intensivgrünland (3 Wertpunkte)
Zielzustand:	G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (6 Wertpunkte)
Gewinn:	3 Wertpunkte / m ²

Berechnung Fläche: $1.108 \text{ WP} / 3 \text{ WP} = 369,33 \text{ m}^2 = 370 \text{ m}^2$ (gerundet)

Es ist somit eine Ausgleichsfläche in der Größe von 370 m² nachzuweisen.

7.5 Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Ausgangszustand:	G11 Grünland, intensiv genutzt
Zielzustand:	G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

Herstellung und Pflege:

Das bestehende Grünland wird nur noch extensiv bewirtschaftet. Die Fläche darf nicht mehr gedüngt werden. Die Fläche darf maximal zweimal im Jahr gemäht werden. Die erste Mahd findet ab dem 01.Juli statt, die zweite Mahd ab Anfang September. Bei der zweiten Mahd ist jeweils im Wechsel ca. 50 % der Fläche als Altgras über den Winter stehen zu lassen.

Zur weiteren Ausmagerung ist das Mähgut unbedingt von der Ausgleichsfläche zu entfernen und zu kompostieren.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder Unkrautvernichtungsmitteln ist auf der gesamten Fläche untersagt. Ungewollter Aufwuchs von Ackerunkräutern wie z.B. Brennnesseln, Ampfer, Disteln oder Indisches Springkraut ist manuell zu entfernen.

7.6 Sicherung der Maßnahme

Zur Sicherung der Ausgleichsfläche sowie die Gewährleistung der Pflege und Bewirtschaftung ist dinglich zu sichern und mit dem Satzungsbeschluss an das LfU zu melden.

Bruckmühl, 17.09.2026
Markt Bruckmühl

R. Richter
1. Bürgermeister

