
GEMEINDE BERNRIED

1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Rindberg

vom 19.11.2025

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) und Art. 23 GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796 – BayRS 2020-1-1-I), zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586), erlässt die Gemeinde Bernried folgende Satzung:

§ 1

Geltungsbereich

Der im Zusammenhang bebaute südliche Teil des Ortsteils Rindberg wird durch Grenzziehung vom Außenbereich abgegrenzt. Die Abgrenzung des MD (Dorfgebiet) aus dem Flächennutzungsplan ist auf dem Plan 1 Übersicht (M 1: 1000) ablesbar. Das geplante Vorhaben liegt vollständig innerhalb des im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Dorfgebietes (MD) und etwa zur Hälfte innerhalb der bestehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rindberg“, deren Abgrenzung die Grenze zwischen dem Innenbereich nach § 34 BauGB und dem Außenbereich nach § 35 BauGB darstellt.

Die entsprechende Teilfläche der Flurnummer 235, Gemarkung Egg wird im Zuge der 1. Änderung der bestehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Rindberg ergänzend in den Bebauungszusammenhang einbezogen. Der Ergänzungsbereich ist auf der Übersicht und dem Lageplan als magenta gestrichelte Linie dargestellt.

Der Lageplan (Plan 2) ist Bestandteil dieser Satzung.

§2

Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.

§ 3

Festsetzungen innerhalb der einbezogenen Gebiete (= Geltungsbereich der 1. Änderung)

Für die einbezogenen Bereiche nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gelten folgende Festsetzungen:

Grundflächenzahl GRZ:	max. 0,50
Wandhöhe:	traufseitig über Urgelände max. 7,10 m traufseitig über geplantem Gelände (d.h. sichtbar) max. 6,00 m
Firsthöhe:	über Urgelände max. 9,35 m
Dachform:	Pulldach, bei untergeordneten Anbauten und Garagen ist ein Pulldach bzw. Flachdach möglich. Flachdächer sind zwingend zu begrünen.
Dachneigung:	Pulldach 8° – 12°
Abstandsflächenregel:	Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen:	Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. §14 BauGB sind ausschließlich innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig.
Einfriedungen:	Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig. Die Einfriedung muss einen Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberfläche aufweisen. Massive Einfriedungen mit Mauern, Gabionen, Zäunen mit Beton- oder Mauersockeln sowie streng geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
Auffüllungen/Abgrabungen	Geländeveränderungen sind nur im Umfeld der Gebäude bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

Stützmauern sind nur im Umfeld der Gebäude bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig.
Böschungen sind nur zulässig zur geländemäßigen Anbindung der Gebäude. Dabei darf die Neigung max. 1: 1,5 betragen.

Grünordnung

Die privaten Grünflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden.

Zu erhaltende Grünstrukturen:

- 2 verpflichtend zu erhaltende Obstbäume (Birne, Apfel).

Festgesetzte Pflanzstandorte:

- 3 verpflichtende Pflanzungen von Obstbäumen.
Qualität: Halb- oder Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm
Baumarten: Kirsche, Apfel, Zwetschge, Birne, Walnuss (siehe Listen zum Streuobstanbau)
Vom dargestellten Standort kann bis zu 3 m abgewichen werden.
- Verpflichtende Pflanzung von 2 Obstbäumen in der Ausgleichsfläche.
Qualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm Baumarten: Kirsche, Apfel, Zwetschge, Birne, Walnuss (siehe Listen zum Streuobstanbau)
Vom dargestellten Standort kann bis zu 3 m abgewichen werden.
- Strauchpflanzungen auf einer Fläche von min. 70 m² zur landschaftlichen Einbindung
Qualität: v. Str., 60-100 cm.
Pflanzabstand 1,0 m x 1,5 m
Arten aus der Liste der heimischen Gehölzarten für Bernried mit autochthoner Herkunft
- Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme bzw. -beginn durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- Die gesetzlichen Grenzabstände (hier 2 m zu Grundstücksgrenzen) sind einzuhalten. Ferner wird ein Abstand von min. 2,50 m zu Sparten empfohlen.

Weitere Pflanzfestsetzungen:

- Zur offenen Landschaft hin sind ausschließlich Baum- und Straucharten aus der Artenliste im Anhang mit autochthoner Herkunft zu verwenden.
- Die Pflanzung landschaftsfremd wirkender Gehölze (bizarr wachsende und buntlaubige Arten, Säulen-, Hänge, Trauer- und Kugelformen; insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen, Kirschlorbeer) ist nicht zulässig.

§ 4

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Landschaftliche Einbindung durch Erhalt von 2 Obstbäumen (Birne, Apfel)

- Landschaftliche Einbindung durch verpflichtende Baum- und Strauchpflanzungen.
- Zur offenen Landschaft hin sind ausschließlich Baum- und Straucharten aus der Artenliste im Anhang mit autochthoner Herkunft zu verwenden.
- Die Pflanzung landschaftsfremd wirkender Gehölze (bizarr wachsende und buntlaubige Arten, Säulen-, Hänge, Trauer- und Kugelformen; insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen, Kirschlorbeer) ist nicht zulässig.
- Für Nebenanlagen zulässige Flachdächer sind zwingend zu begrünen.
- Die Zufahrt und offene Stellplätze sind nur mit versickerungsfähigen Belägen zulässig (z.B. als wassergebundene Wegedecke, Dränpflaster, Rasenfugenpflaster, Pflaster mit weiten Fugen, die ca. 10% der Pflasterfläche einnehmen oder Schotterrasen).
- Regenwasser kann auf dem Grundstück versickern oder wird in einer Retentionszisterne zurückgehalten und gedrosselt in den bestehenden Kanal eingeleitet.
- Für die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind warm-weiße LED-Leuchten zur Reduzierung der Insektenverluste einzusetzen. Es ist darauf zu achten, dass die Lichtstrahlung weitestgehend nach unten erfolgt.
- Ermöglichen von Tierwanderungen durch Verzicht von Sockelmauern an Einfriedungen und Einhaltung eines Mindestabstandes von 15 cm zwischen Geländeoberfläche und Unterkante der Zaunfelder.
- Im Hinblick auf die Vogelpopulation werden großflächige Fensterscheiben vermieden bzw. ab einer Größe von 2 m x 1 m mit entsprechenden Aufklebern versehen.
- Der Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut. Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten und darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Holzwegen, Bachtälern, Waldrändern u.a.
- Landwirtschaft
Die von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeiten solche Arbeiten erzwingt.
Die Grenzabstände mit Bepflanzungen zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB sind zu beachten.

§ 5

Eingriffsregelung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung mit seinen Anlagen ist Bestandteil der Begründung zur Satzung. Sie erfolgt nach dem Leitfaden des LfU für die Bauleitplanung. Die geplante Baumaßnahme verursacht einen Ausgleichsbedarf von 804 Wertpunkten. Zur Deckung des Ausgleichsbedarfes ist im südlichen Anschluss an die Baumaßnahme, ebenfalls auf der Flurnummer 235, Gmk. Egg die Anlage einer Streuobstwiese (B432) vorgesehen (siehe auch § 3 dieser Satzung). Ausgangszustand ist eine Intensivwiese (G11). Ergänzend zu der Pflanzmaßnahme von 2 Obstbäumen ist auf der Ausgleichsfläche eine Nutzungsextensivierung mit folgenden verpflichtenden Maßnahmen vorgesehen:

- keine Düngung, keine Pestizide
- Ausmagerungsmahden (min. 5 Mähgänge pro Jahr für die Dauer von 2 Jahren mit Beseitigung des Mähgutes)
- danach 2 Mähgänge pro Jahr mit Beseitigung des Mähgutes (1. Mahd nach 15.06.)
- keine Lagerung von Materialien oder sonstige Nutzungen, die der Funktion der Ausgleichsfläche zuwiderlaufen.

§ 6

Ver- und Entsorgung

1. Wasser-, Strom und Breitbandversorgung

Infolge des auf dem Grundstück bereits bestehenden Wohnhauses, das im Zuge der Baumaßnahme beseitigt wird, bestehen Wasser-, Strom- und Breitbandanschlüsse bereits.

Die WV Rindberg als zuständiger Wasserversorger in Rindberg gewährt nur den Anschluss einer Wohneinheit (als Ersatz für das Bestandsgebäude). Die Versorgung der 2. Wohneinheit wird mit einem neuen Brunnen nachgewiesen.

2. Behandlung von Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt wie bisher über den vorhandenen Anschluss.

3. Behandlung von Oberflächenwasser

Regenwasser kann auf dem Grundstück versickern oder wird in einer Retentionszisterne zurückgehalten und gedrosselt in den bestehenden Kanal eingeleitet.

Folgende Grundsätze sind bei der Niederschlagswasserentsorgung zu beachten:

- Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.
- Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

Zum Schutz vor Sturzfluten und Starkregenereignissen wird empfohlen, dass alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgänge mindestens 15 bis 20 cm höher als die umliegende Geländefläche geplant werden.

Zudem sind Vorkehrungen zu treffen, die einen Rückstau aus der Kanalisation verhindern.

§ 7

In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Rindberg tritt nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke

Der Bernrieder Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am **23. JULI 2025** das Aufstellungsverfahren zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Rindberg gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und den Entwurf gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **03. SEP. 2025** ortsüblich bekannt gemacht

Zum Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Rindberg in der Fassung vom **28. JULI 2025** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von **04. SEP. 2025** bis **06. OKT. 2025** beteiligt.

Der Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Rindberg in der Fassung vom **28. JULI 2025** wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **04. SEP. 2025** bis **06. OKT. 2025** öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Bernried hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom **23. JULI 2025** den Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Rindberg gebilligt.

Die Gemeinde Bernried hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses am **15. DEZ. 2025** gem. § 10 Abs. 1 BauGB den Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Rindberg in der Fassung vom **19. NOV. 2025** als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt

Bernried, den **18. DEZ. 2025**

.....
Stefan Achatz (1. Bürgermeister)



Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Rindberg wurde am **04. SEP. 2026** gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Rindberg wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Ergänzungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Bernried, den **04. SEP. 2028**

.....
Stefan Achatz (1. Bürgermeister)



Die Begründung mit Eingriffsregelung i. d. Fassung vom **19. NOV. 2025** ist Bestandteil dieser 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Rindberg.