



Beschluss-Auszug

Blatt: 1

Sitzungs-Nr. Gde/1/2025	Sitzungs-Datum 14.01.2025	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:30 Uhr
-----------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Öffentlicher Teil

- 4 **5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Müllnerweg" im Bereich der Fl. Nr. 1470/3 der Gemarkung Degerndorf am Müllnerweg 6 zur Integration einer weiteren Wohneinheit am Bestandsgebäude und Schaffung eines weiteren Baufensters für die Errichtung eines Einfamilienhauses; Abwägungs- und erneuter Auslegungsbeschluss gem. § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 3 BauGB**

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Jokisch leitete in den Sachverhalt ein. Der Gemeinderat wurde informiert zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange, Eingang und Art der Stellungnahme, sowie Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Nr.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Art der Stellungnahme	Datum
1	Amt f. Digitalisierung, Breitband und Vermessung ADBV Rosenheim	Keine Einwände	21.10.2024
2	Bayernnets GmbH, Planauskunft (Anfrage über BILPortal)	Keine Einwände	11.10.2024
3	Deutsche Telekom Technik GmbH, Bauleitplanung Süd	Keine Rückmeldung	14.11.2024
4	Deutsche Transalpine Ölleitung GmbH	Keine Einwände	14.10.2024
5	Innergie GmbH, Abt. Technische Dienste und Planung	Keine Einwände	14.10.2024
6	Open Grid Europe GmbH Pledoc	Keine Einwände	11.10.2024
7	Stadtwerke Rosenheim/komro	Keine Einwände	11.10.2024
8	Landratsamt Rosenheim -SG 31- Bauleitplanung	Stellungnahme	05.11.2024
9	Landratsamt Rosenheim -SG 32-Bauchtechnik, Denkmalschutz	Keine Rückmeldung	14.11.2024

Sitzungs-Nr.
Gde/1/2025

Sitzungs-Datum
14.01.2025

Uhrzeit von, bis
18:30 Uhr - 20:30 Uhr

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

10	Landratsamt Naturschutzbehörde	Rosenheim-SG 33--Untere	Stellungnahme	29.10.2024
11	Landratsamt Rosenheim-Wasser- u. Bodenschutz		Keine Einwände	12.11.2024
12	Landratsamt Immissionsschutzrecht	Rosenheim -SG 35-	Keine Rückmeldung	14.11.2024
13	Landratsamt Rosenheim -Tiefbauverwaltung		Keine Einwände	07.11.2024
14	Landratsamt Rosenheim-SG 51-Kreisbrandrat		Keine Rückmeldung	14.11.2024
15	Landratsamt Straßenverkehrsbehörde	Rosenheim-SG 53-Untere	Keine Rückmeldung	14.11.2024
16	Landratsamt Gesundheitsamt	Rosenheim-SG 62-Staatl.	Keine Rückmeldung	14.11.2024
17	Polizeiinspektion Brannenburg		Keine Einwände	17.10.2024
18	Wasserbeschaffungsverband Degerndorf WBV		Keine Rückmeldung	14.11.2024
19	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim WWA		Keine Rückmeldung	14.11.2024
20	Wendelsteinbahn GmbH		Keine Rückmeldung	14.11.2024

Anmerkung: Erstmals erfolgte über das Bundesweite Informationssystem für Leitungsrecherchen (BIL) eine Anfrage um eine sichere Basis für Bauarbeiten ohne Schäden an unterirdischer Versorgungsinfrastruktur zu erhalten.

**Lfd
Nr.**

Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen

Zu 8 Landratsamt Rosenheim-Bauleitplanung

Sitzungs-Nr. Gde/1/2025	Sitzungs-Datum 14.01.2025	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:30 Uhr
-----------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort**Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg**

Gremium**Gemeinderat Brannenburg**

Sehr geehrte Frau Rupp,

bauplanungsrechtliche Anmerkungen zum Entwurf:

A 3.3 bei der Festlegung der GR sollte klargestellt werden, dass sich diese offensichtlich auf die Hauptbaukörper beziehen soll. Für das Plangebiet ist ansonsten eine GRZ (B 2.1) festgesetzt, aus der sich die zulässige GR berechnet, die auch Bauteile wie Terrassen und Wintergärten beinhaltet (Summenmaß der Gebäude- und Bauteilgrundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO).

A 4.3 hier sollte keine „Baulinie“ festgesetzt werden, eine überbaubare Fläche (Baugrenze) nur für Terrassenflächen ist ausreichend. Eine Baulinie würde eine zwingende Lage der Terrasse (Anbaugebot) vorgeben.

A 6.0 ein üblicher privater Hausgarten ist nicht als Grünfläche (Rechtsgrundlage?) festzusetzen; die Grundstücksgestaltung mit Pflanzgebot (B 7.1) ist hier ausreichend.

A 6.1 ist im Plan nicht enthalten!?

B 3.3 – 3.5 Grundflächenregelungen betreffen das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16,19 BauNVO) und nicht die überbaubaren Flächen (§ 23 BauNVO).

A 5.4 und B 4.2 Ist die Errichtung einer Dachgaube auf den zeichnerisch gekennzeichneten Bereich beschränkt oder sind Dachgauben mit den unter B 4.2 genannten Maßstäben auf weiteren Dachflächen im Plangebiet zulässig? Dachaufbauten mit 5m Breite und Satteldach sind architektonisch keine Dachgauben mehr. Quergiebel, die am Dachfirst ansetzen, sollten als solche definiert und gestalterisch sorgfältig eingegliedert werden.

Die Bebauungsplanänderung wird nur mit dem (verständlichen) Bau- und Nutzungswünschen des Grundstückseigentümers begründet. Diese können Anlass für eine Änderung des

Sitzungs-Nr. Gde/1/2025	Sitzungs-Datum 14.01.2025	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:30 Uhr
-----------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Bebauungsplanes sein. Die Gemeinde muss jedoch die Planung als mit den gemeindlichen Planungszielen vereinbar und ortsplanerisch vertretbar begründen, um nicht eine rechtlich angreifbare Gefälligkeitsplanung zu veranlassen.

Unklar ist die Begründung der Verfahrenswahl. Ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB ist ggfs. dann zulässig und ausreichend, wenn Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das muss seitens der Gemeinde geklärt werden.

Andernfalls ist ggfs. ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung denkbar. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind festzustellen sowie die Verfahrensschritte und -inhalte gem. § 13a Abs. 3 und Abs. 2 BauGB einzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Liepold

Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)

Sachverhalt/Abwägung

Die Gemeinde hat sich mit dem Schreiben des LRA Rosenheim SG Bauleitplanung vom 05.11.2024 zur Festlegung der Grundfläche für den Hauptbaukörper, einer Baugrenze für Terrassenflächen, über einen privaten Hausgarten als Grünfläche, einer Grundflächenregelung, mit den Dachaufbauten und mit der Begründung der Verfahrenswahl befasst und den betreffenden Sachverhalt abgewogen:

Beschluss zu A 3.3:

Es wird klargestellt, dass sich die Grundfläche auf das Hauptgebäude bezieht

Abstimmungsergebnis:

Ja Nein

Sitzungs-Nr.
Gde/1/2025**Sitzungs-Datum**
14.01.2025**Uhrzeit von, bis**
18:30 Uhr - 20:30 Uhr**Sitzungsort****Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg****Gremium****Gemeinderat Brannenburg****15 0****Beschluss zu A 4.3:**

Es wird hier eine Baugrenze für Terrassen und Balkone festgesetzt

Abstimmungsergebnis:**Ja Nein****15 0****Beschluss zu A 6.0 Festsetzung zur Grünordnung:**

Die Festsetzung „Grünfläche“ wird gestrichen

Abstimmungsergebnis:**Ja Nein****15 0****Beschluss zu A 6.1 Festsetzung zur Grünordnung:**

Das Planzeichen für „Bestehende Laubbäume zu erhalten“ ist im Plan einzuzeichnen

Abstimmungsergebnis:**Ja Nein****15 0****Beschluss zu B 3.3 – B 3.5**

Die Festsetzungen werden gestrichen

Abstimmungsergebnis:**Ja Nein****15 0****Beschluss zu A 5.4 und B 4.2**

Das Planzeichen Dachaufbauten, Dachgauben wird gestrichen. B 4.2 wird dahingehend geändert, dass Dachgauben durch Quergiebel ersetzt wird. Weiter wird ergänzt, dass der First des Quergiebels am Dachfirst des Hauptdaches angesetzt werden muss.

Sitzungs-Nr.
Gde/1/2025

Sitzungs-Datum
14.01.2025

Uhrzeit von, bis
18:30 Uhr - 20:30 Uhr

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Abstimmungsergebnis:

Ja Nein

15 0

Beschluss zur Begründung der Verfahrenswahl:

Bezugnehmend auf eine innerörtlichen Nachverdichtung und Wohnraumgewinnung und zur Erweiterung des vorhandenen Baubestandes wurde der Antrag auf Bebauungsplanänderung gestellt. Die Bebauungsplanänderung wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von 20.00 m² wird deutlich unterschritten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die Vorschriften des § 13a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB werden eingehalten. Die Grundzüge der rechtskräftigen Planung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Müllnerweg“ werden eingehalten. Die Gemeinde hält an der Durchführung der Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB fest. Die Begründung wird entsprechend geändert.

Abstimmungsergebnis:

Ja Nein

15 0

Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen

10 Landratsamt Rosenheim – SG Untere Naturschutzbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

bitte prüfen Sie, ob der Baum in der Nähe des Kreisverkehrs erhalten werden kann. Entsprechend wäre ggf. Punkt 6.1 der Festsetzungen zu streichen, ein Hinweis auf die gesetzlichen Vogelbrutzeiten bitten wir zu ergänzen. Regelungen zur Einfriedung fehlen, ggf. ist eine Sockel- und Bodenfreiheit von 15 cm für Kleintiere aus Artenschutzgründen festzusetzen. Bitte beachten Sie, dass ein Erhalt von bestehenden Gehölzen am Grundstücksrand ggf. auch ohne Festsetzung sinnvoll wäre. Die Untere Naturschutzbehörde (uNB) äußert sich nicht weiter zu o.g. Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen

Sitzungs-Nr.
Gde/1/2025**Sitzungs-Datum**
14.01.2025**Uhrzeit von, bis**
18:30 Uhr - 20:30 Uhr**Sitzungsort****Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg****Gremium****Gemeinderat Brannenburg**

Kerstin Weber

Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)**Sachverhalt/Abwägung**

Die Gemeinde hat den vorgetragenen Sachverhalt geprüft und untersucht. Erster Bürgermeister Jokisch ließ im Rahmen der Abwägung über die Prüfung des zu erhaltenden Baumes und den Hinweisen zur Einhaltung der Vogelbrutzeiten, zur Einhaltung der Sockel- und Bodenfreiheit bei den Einfriedungen für Kleintiere und dem Erhalt von bestehenden Gehölzen am Grundstücksrand abstimmen.

Beschluss:

Das Planzeichen für den bestehenden zu erhaltenden Baum wird im Plan noch eingezeichnet. Das Lichtraumprofil ist einzuhalten.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein
15	0

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, und ergänzt. Sie sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung jedoch ohne Belang.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein
15	0

Der Gemeinderat billigt den Stand des Entwurfes der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Müllnerweg" mit Begründung vom Juli 2024 mit der Maßgabe, dass Frau Dipl. Ing. (FH) Innenarchitektur Susanne Wittwer, Am Rain 6, 83131 Nußdorf am Inn die vorher beschlossenen Änderungen und Ergänzungen in den Bebauungsplan einarbeitet.

Das wiederholte Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden/sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB im Wege der Betroffenenbeteiligung ist

Sitzungs-Nr.
Gde/1/2025

Sitzungs-Datum
14.01.2025

Uhrzeit von, bis
18:30 Uhr - 20:30 Uhr

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

durchzuführen (§ 4a Abs. 2 BauGB) Die Verwaltung der Gemeinde Brannenburg wird beauftragt in diesem Zeitraum die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein
15	0

Kopie an	1	10	11	12	13	14
	20	22	23	24	30	IT

Die Beschlussfähigkeit war gegeben.
Ort, Datum

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Dienststelle

Brannenburg, den 04.02.2025

Bu