



Beschluss-Auszug

Blatt: 1

Sitzungs-Nr.
Gde/11/2025

Sitzungs-Datum
14.10.2025

Uhrzeit von, bis
18:30 Uhr - 21:15 Uhr

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Öffentlicher Teil

- 4 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Degerndorf Ost" im Bereich der Fl.-Nr. 101/7 der Gemarkung Degerndorf an der Spitzsteinstraße 2; Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Jokisch leitete in den Sachverhalt ein. Der Gemeinderat wurde informiert über die zur Stellungnahme aufgeforderten Behörden und Träger öffentlicher Belange, über den Eingang und die Art der Stellungnahmen, sowie über die Behörden und 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	18.07.2025
2	Bayernnetz GmbH, Planauskunft	Keine Einwände	17.07.2025
3	Deutsche Telekom AG, Netzproduktion/Bauleitplanung Süd	Stellungnahme	22.07.2025
4	INNergie GmbH, Abt. Technische Dienste und Planung	Keine Einwände	21.07.2025
5	Landratsamt Rosenheim - SG 31 Bauleitplanung	Stellungnahme	18.08.2025
6	Landratsamt Rosenheim - SG 32 Bautechnik, Denkmalschutz	Keine Rückmeldung	18.08.2025
7	Landratsamt Rosenheim - SG 33 Untere Naturschutzbehörde	Stellungnahme	18.08.2025
8	Landratsamt Rosenheim - SG 34 Wasser- und Bodenschutz	Keine Einwände	12.08.2025
9	Landratsamt Rosenheim - SG 35 Immissionsschutz, Abfallrecht	Keine Rückmeldung	18.08.2025

Sitzungs-Nr. Gde/11/2025	Sitzungs-Datum 14.10.2025	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 21:15 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

10	Landratsamt Rosenheim - SG 42 Kreistiefbauverwaltung	Keine Einwände	13.08.2025
11	Landratsamt Rosenheim - SG 51 Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Kreisbrandrat	Keine Rückmeldung	18.08.2025
12	Landratsamt Rosenheim - SG 53 Verkehrswesen, Untere Straßenverkehrsbehörde (Verkehrssicherheit)	Keine Rückmeldung	18.08.2025
13	Landratsamt Rosenheim - SG 62 Staatl. Gesundheitsamt	Keine Rückmeldung	18.08.2025
14	Polizeiinspektion Brannenburg	Keine Einwände	18.07.2025
15	Wasserbeschaffungsverband Degerndorf WBV	Keine Rückmeldung	18.08.2025
16	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	Keine Rückmeldung	18.08.2025
17	Wendelsteinbahn GmbH	Stellungnahme	31.07.2025

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Lfd Nr.	Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen
zu Nr. 3	Deutsche Telekom AG, Netzproduktion/Bauleitplanung Süd: Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 15.07.2025 per E-Mail bei uns eingegangen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die

Sitzungs-Nr.
Gde/11/2025

Sitzungs-Datum
14.10.2025

Uhrzeit von, bis
18:30 Uhr - 21:15 Uhr

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Hauszuführung zu Hausnummer 2, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Sollte doch eine Verlegung notwendig werden, bitten wir Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 4 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Datum Empfänger Blatt 2 Mit freundlichen Grüßen i. A. Elke Meierbeck.

Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)

Sachverhalt/Abwägung

Der Gemeinderat hat sich mit dem Schreiben der Deutschen Telekom AG vom 22.07.2025 zu den nachstehenden Hinweisen befasst:

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bauwerber wird darauf hingewiesen, die Versorgungsinfrastruktur zu schützen. Verlegungen sind nur nach rechtzeitiger Abstimmung und mit geeigneten Schutzmaßnahmen umsetzbar.

Abstimmungsergebnis:

ja	nein
19	0

Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen

Zu Nr. **Landratsamt Rosenheim - SG 31 Bauleitplanung:**
5

Sitzungs-Nr.
Gde/11/2025**Sitzungs-Datum**
14.10.2025**Uhrzeit von, bis**
18:30 Uhr - 21:15 Uhr**Sitzungsort****Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg****Gremium****Gemeinderat Brannenburg**

Sehr geehrte Frau Rupp,

bauplanungsrechtliche und allgemeine Anmerkungen zum Entwurf:

C 4.2 Satz 1 ist ein rechtlich unbedeutender und entbehrlicher Hinweis.

C 5 Hinweis: Die Tolerierung des Istzustands vorhandener Bausubstanz ist ein ungeeigneter Hinweis, da ein Bebauungsplan nur ein Bauangebot und keine Handlungspflicht festlegt.

Festsetzungen zur Grünordnung (6.) sollten auf städtebaulich zulässige Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB beschränkt werden, übersichtlich und nicht zu detailreich sein.

Für das Ortsbild städtebaulich oder aus Gründen z.B. des Artenschutzes bedeutende Einzelbäume können mit einem einfachen Erhaltungsgebot belegt werden. Auf geeignete Schutzmaßnahmen und Bauausführungsdetails während der Bauzeit kann hingewiesen werden, sie sind jedoch keine zulässigen Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

Das Gebot einer Ersatzpflanzung beinhaltet die fachgerechte Pflege. Diese muss nicht durch den BPL noch im Detail bestimmt werden.

Die allgemeine Pflicht zur Begrünung eines Baugrundstücks ist gesetzlich geregelt (Art. 7 Abs. 1 BayBO) und bedarf keiner BPL Festsetzung. Die Zulässigkeit von Hecken muss nicht durch den BPL begründet werden.

Die getroffenen Festsetzungen zum Artenschutz (8.1 und 8.2) finden keine Rechtsgrundlage in § 9 BauGB. Maßgaben zu Kontroll-, Berichts- und Abstimmungspflichten sind wie die zulässigen Rodungszeiträume naturschutzrechtlich geregelt und danach verbindlich einzuhalten.

Ggfs. können einzelne konkrete Maßnahmen, wie die Anbringung von Nist- oder Quartierskästen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

Sitzungs-Nr. Gde/11/2025	Sitzungs-Datum 14.10.2025	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 21:15 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Ziffer 7. ist im Festsetzungskatalog ausgelassen worden.

Die Begründung der für das Gemeindegebiet und das Bebauungsplangebiet unbedeutenden Bauleitplanung mitten im innerörtlichen Bereich, könnte deutlich knapper gehalten werden und hätte sich auf die Auswirkungen auf das betroffene unmittelbare Umfeld konzentrieren können.

Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)

Sachverhalt/Abwägung

Der Gemeinderat hat sich mit dem Schreiben des SG Bauleitplanung vom 18.08.2025 hinsichtlich folgender Hinweise befasst:

C 4.2 Satz 1 / C5: Die Hinweise dienen einer Verständlichkeit der Planung für Laien. Im Sinne übersichtlicher Planunterlagen wird jedoch auf unbedeutende und entbehrliche Hinweise verzichtet.

Beschluss:

Den Ausführungen des SG Bauleitplanung wird gefolgt. Die Planung ist redaktionell zu überarbeiten.

Abstimmungsergebnis:

ja	nein
19	0

Zu C6. Festsetzungen zur Grünordnung:

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden allgemein in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i. V. m. §§ 9 und 11 BNatSchG sowie Art. 4 BayNatSchG zur Sicherung und Pflege des siedlungsnahen Freiraums einschließlich Gestaltung des Ortsbids sowie zur Entwicklung einer grünen Infrastruktur in baulich genutzten Gebieten getroffen.

Beschluss:

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind auf ihren rechtlich zulässigen Inhalt zu prüfen und

Sitzungs-Nr.
Gde/11/2025**Sitzungs-Datum**
14.10.2025**Uhrzeit von, bis**
18:30 Uhr - 21:15 Uhr**Sitzungsort****Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg****Gremium****Gemeinderat Brannenburg**

redaktionell anzupassen. Rechtliche Vorgaben sind in den textlichen Hinweisen aufzuführen.

Abstimmungsergebnis:

ja	nein
19	0

Beschluss:

C 8.1 und 8.2 Abbrucharbeiten und Gehölzentnahme/Rodungsarbeiten:

Vorgaben zu Abbruch- und Rodungsarbeiten unterliegen nach Auffassung des LRA Rosenheim nicht dem Festsetzungskatalog nach BauGB. Die Gemeinde ist jedoch verpflichtet, artenschutzrechtliche Belange bereits auf Ebene der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen und zu berücksichtigen. Die Festsetzungen zum Artenschutz sind redaktionell auf die zulässigen Inhalte zu reduzieren. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind parallel zum Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss zu sichern. Die textlichen Hinweise sind dahingehend redaktionell zu ergänzen.

Auf die Behandlung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

ja	nein
19	0

Beschluss:

Die Nummerierung der Festsetzungen ist redaktionell zu berichtigen.

In der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wird auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet. Dennoch sind im auch beschleunigten Verfahren die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zudem werden in der Begründung die rechtlich erforderlichen Themen behandelt. Vor dem Hintergrund der innerörtlichen Lage und Größe des Plangebiets ist die Begründung redaktionell zu überarbeiten und nach Möglichkeit zu kürzen.

Sitzungs-Nr. Gde/11/2025	Sitzungs-Datum 14.10.2025	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 21:15 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Abstimmungsergebnis:

ja	nein
19	0

Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen

Zu Nr. 7 Landratsamt Rosenheim - SG 33 Untere Naturschutzbehörde:
AZ: 33 BP-2025-51665

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Untere Naturschutzbehörde äußert sich wie folgt zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 18.08.2025.

Artenschutz (§§ 44 ff BNatSchG)

Der Rodung des Walnussbaums ist artenschutzrechtlich wegen der Vermeidung einer Störung der Fledermäuse auf die Zeit Oktober bis Mitte November beschränkt. Dies ist verbindlich zu beachten und als Vermeidungsmaßnahme festzusetzen.

Folgende Punkte sind als Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen:

- Schächte und alle Vertiefungen mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls nicht vermeidbar, sind Aufstiegshilfen anzubringen.
- full-cut-off-Leuchten, Abstrahlwinkel < 70°, Farbtemperatur < 3.000K, nachts nicht durchgehend beleuchtet, sondern mit Bewegungsmelder (wenn sicherheitstechnisch nicht möglich, dann mit Dimmung), Wellenlänge des abgestrahlten Lichts sollte idealerweise zwischen 500 und 680nm sein.

Grünordnung

Festsetzung Nr. 6.3 entspricht nicht dem naturschutzfachlichen Standard in Wohngebieten im Landkreis Rosenheim – bitte ändern in 1 Baumpflanzung pro 200 qm.

Sitzungs-Nr. Gde/11/2025	Sitzungs-Datum 14.10.2025	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 21:15 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Hierzu bitten wir um Verwendung des Aktenzeichens.

Mit freundlichen Grüßen,

Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)

Der Gemeinderat hat sich mit dem Schreiben des SG Untere Naturschutzbehörde vom 18.08.2025 hinsichtlich folgender Hinweise befasst:

Beschluss:

Die vorliegende Planung als ständiges Planungsinstrument beinhaltet derzeit Vorgaben zu Abbrucharbeiten von Gebäuden (Umsetzung derzeit nicht absehbar), Begrenzung der Zeiträume zur Gehölzentnahme sowie Vorgaben zu Ersatzquartieren für Fledermäuse und Vögel.

Rechtsgrundlage für entsprechende Festsetzungen stellt primär § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dar. Demnach können „die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur solche Festsetzungen zulässig sind, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und bodenrechtlich relevant sind. Vorübergehende Bodennutzungen oder Festsetzungen, die für den Planbetroffenen unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen auferlegen, sind daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bei der Festsetzung entsprechender Maßnahmen die Anforderungen an die Bestimmtheit erfüllt werden müssen. Auch kann eine Festsetzung nur insoweit erfolgen, wie sie notwendig ist, um das Schutzziel zu erreichen.

Grundsätzlich folgt die Notwendigkeit der Umsetzung entsprechender Maßnahmen mittelbar aus § 44 BNatSchG. Diese (oder andere geeignete Maßnahmen) sind also auch unabhängig vom Bebauungsplan umzusetzen. Somit kann im Rahmen der Abwägung davon ausgegangen werden, dass die nicht im Bebauungsplan festsetzbaren Maßnahmen umgesetzt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch sicherzustellen, dass mit umsetzbaren Maßnahmen das durch den Bebauungsplan mögliche Baurecht realisiert werden kann ohne Verbotstatbestände

Sitzungs-Nr. Gde/11/2025	Sitzungs-Datum 14.10.2025	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 21:15 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

nach §44 BNatSchG auszulösen. Die entsprechenden Maßnahmen sind durch vorliegende Planung bereits benannt bzw. sind um die vorgebrachten Anregungen, z. B. Schutz vor Fallenwirkung, zu ergänzen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch einen parallelen städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss zu sichern. Alternativ können auch umfassende Nebenbestimmungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festgelegt werden. Um dem Bauwerber und der entsprechenden Aufsichtsbehörde einen einfachen Überblick zu ermöglichen, sind alle Maßnahmen, welche nicht festgesetzt werden können, redaktionell als Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

ja	nein
18	1

Beschluss:

C6.3 Grünordnung/ Baumpflanzungen

Entsprechend dem Arbeitsblatt Nr. 5 „Schlanke Bebauungspläne für Wohngebiete“ (StMI 2005) werden Überlegungen und Empfehlungen zur Vereinfachung von Festsetzungen aufgeführt: „Bei der Grünordnung wird in der Zusammenfassung aufgeführt: Auch grünordnerische Festsetzungen sollten sich auf den notwendigen Umfang beschränken. Beispielsweise ist es bei Privatgärten sinnvoller, die Pflanzung eines standortheimischen Baumes je 200 m² Grundstücksfläche zu verlangen, als den Standort und das Pflanzgut genau festzusetzen.“

Die Ausführungen behandeln damit vorrangig die Art der Festsetzung. In der Gemeinde Brannenburg kann, u. a. entsprechend der bisherigen Bauleitplanung in der Gemeinde, als naturschutzfachlicher Standard für Wohngebiete ein Mindestpflanzgebot von 1 Baum je circa 200 bis 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche angenommen werden.

Vor dem Hintergrund einer Nachvollziehbarkeit für private Grundstückseigentümer und Bauwerber wird jedoch das Mindestpflanzgebot bezogen auf die Brutto-Grundstücksgröße festgesetzt. Demnach ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen oder zu erhalten.

Sitzungs-Nr.
Gde/11/2025

Sitzungs-Datum
14.10.2025

Uhrzeit von, bis
18:30 Uhr - 21:15 Uhr

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

	An den bisherigen Festsetzungen wird festgehalten. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf. <u>Abstimmungsergebnis:</u> (Herr Gemeinderat Kreuz ist bei der Beschlussfassung entschuldigt abwesend). <table> <tr> <td>ja</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>18</td><td>0</td></tr> </table>	ja	nein	18	0
ja	nein				
18	0				
	Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen				
Zu Nr.	Wendelsteinbahn GmbH				
17	Sehr geehrte Damen und Herren, in der Spitzsteinstraße 2 (Fl.-Nr. 101/7) befindet sich an der Grenze zur Madronstraße 10 (Fl.-Nr. 101/5) ein Kabelverteilerschrank für die öffentliche Stromversorgung. (siehe Lageplan in der Anlage) Sollte dieser wegen der Zufahrt versetzt werden müssen, gehen die Kosten zu Lasten des Verursachers. Außerdem muss ein geeigneter Platz zur Verfügung gestellt werden. Ansonsten haben wir gegen die Änderung des Bebauungsplanes keine Einwände. Mit freundlichen Grüßen WENDELSTEINBAHN GMBH				
	Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen				
	Der Gemeinderat hat sich mit dem Schreiben der Wendelsteinbahn vom 31.07.2025 befasst. Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bauwerber wird über den Inhalt des Schreibens der Wendelsteinbahn informiert. <u>Abstimmungsergebnis:</u>				

Sitzungs-Nr.
Gde/11/2025

Sitzungs-Datum
14.10.2025

Uhrzeit von, bis
18:30 Uhr - 21:15 Uhr

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

	ja	nein
	19	0

Verfahrensbeschluss:

Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Degerndorf Ost“ mit dem Grundstück Fl.-Nr. 101/7 der Gemarkung Degerndorf auf Basis des Planstandes vom September 2025 unter Berücksichtigung der am 14.10.2025 gefassten Beschlüsse und deren Einarbeitung als Satzung. Die Verwaltung und die BEGS Architekten, Ingenieure, Kufsteiner Straße 87, 83026 Rosenheim werden beauftragt und ermächtigt, die genehmigungsfähige Planfassung für die Bekanntmachung und den Verwaltungsakt zum Nachweis des ordnungsgemäßen Zustandekommens des Bebauungsplanes auszuarbeiten.

Abstimmungsergebnis:

(Frau Gemeinderätin Reiter ist bei der Beschlussfassung entschuldigt abwesend.)

ja	nein
18	0

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

Die Beschlussfähigkeit war gegeben.
Ort, Datum

Brannenburg, den 14.11.2025

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Dienststelle



