



Beschluss-Auszug

Blatt: 1

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

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Öffentlicher Teil

- 6 Erlass einer Außenbereichssatzung für den Rosenweg über die Fl.-Nr. 213/2, 213/6, 213/7, 213/8, 213/9, 213/10, 213/11, 213/12, 213/16, 213/17 und 213/18 der Gemarkung Brannenburg; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Auf die Gemeinderatssitzung vom 16.09.2025, Tagesordnungspunkt 6 der öffentlichen Sitzung wird verwiesen.

Seitens des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München wurde ein Entwurf erarbeitet und vorgestellt.

Der Anlass für den Erlass einer Außenbereichssatzung ist die Errichtung eines Neubaus im Rosenweg 4, nachdem der Bestand abgerissen wurde. Es wird in diesem Bereich ein erhöhter Regelungsbedarf bzw. die Notwendigkeit der Klarstellung der städtebaulichen Entwicklung gesehen. Ziel der Außenbereichssatzung ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu klären und dabei eine ortsverträgliche Lückenschließung zu begünstigen. Die Außenbereichssatzung wird nach § 35 Abs. 6 BauGB erstellt. Es soll kein allgemeines Baurecht geschaffen werden, sondern die Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB gleichstellen. Eine Umweltprüfung ist nach § 35 BauGB nicht erforderlich. Von einer Eingriffs- und Ausgleichsregelung kann im Verfahren abgesehen werden.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 4,85 ha und liegt nordwestlich des Hauptortes Brannenburg. Die Fläche wird über den Rosenweg erschlossen, der unmittelbar an die südlich gelegene überörtliche Bahnhofstraße (St 2089) angebunden ist. Im Planungsgebiet befinden sich ausschließlich Wohngebäude. Auf der gegenüberliegenden Seite des Rosenwegs befinden sich im Südwesten die Gebäude des „Caritas Hauses Christophorus Brannenburg“. Darüber hinaus grenzen zu allen Seiten landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich grenzt die Bahnhofstraße an. Hier ist eine Anbauverbotszone von 20 m entlang der St 2089 zu berücksichtigen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brannenburg aus dem Jahr 1986 ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Den Vorhaben von Wohnzwecken kann nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung werden wenige Festsetzungen aufgenommen. Zur Vermeidung von unerwünschten Umstrukturierungsprozessen, wird die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. 2 begrenzt. Die max. Wandhöhe der Wohngebäude beträgt 6,50 m. Um den dörflichen Charakter zu wahren wird eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Satteldächer mit einer Neigung von 22-26 Grad zulässig. Die Dachneigung von freistehenden Garagen und Nebengebäuden ist an die der Hauptgebäude angepasst. Die Erschließung erfolgt über den Rosenweg. Die Erschließungsanlagen sind für die Aufnahme von zusätzlichem Verkehr ausgerichtet. Die öffentliche Versorgung mit Wasser und Elektrizität ist über vorhandene Leitungsnetze sichergestellt. Die vorhandene Wohnbebauung ist an die Kanalisation angeschlossen. Anfallendes Schmutzwasser wird im Trennsystem über den vorhandenen Schmutzwasserkanal beseitigt. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Der Bestand und Betrieb der im

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**

Plangebiet bestehenden Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom muss weiterhin gewährleistet bleiben.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Brannenburg billigt den Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 14.10.2025 und beschließt, die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten.

Abstimmungsergebnis:

ja	nein
18	1

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 11.11.2025

____gez. Rupp_____