



Gemeinde Brannenburg

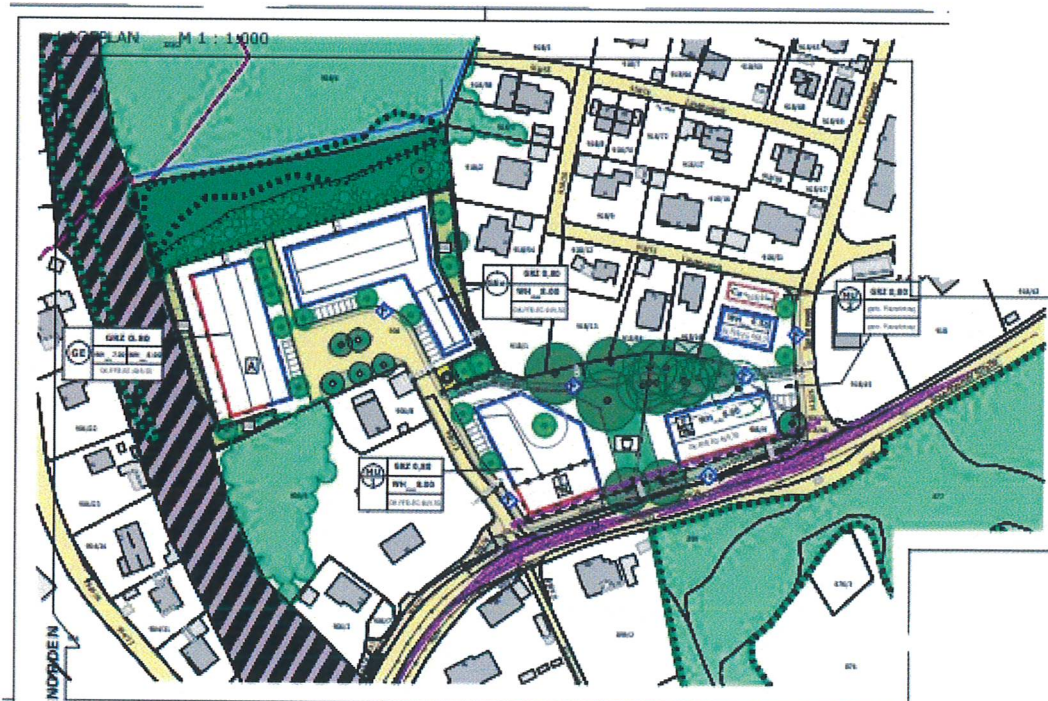
Aktenzeichen: 610-03/36

BEKANNTMACHUNG

**Des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB
i.V.m. der Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB für die
Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Tannerhut“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Brannenburg hat in seiner Sitzung am 14.10.2025 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Tannerhut“ im Regelverfahren beschlossen. Dazu wurde der ausgearbeitete Vorentwurf dem Gemeinderat in der Fassung von Oktober 2025 vorgelegt. Es wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Geltungsbereich (Lageplan)



Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der Gemeinde Brannenburg, nördlich der Staatsstraße St2363 (Rosenheimer Straße) und unmittelbar östlich angrenzend zur Bahnstrecke Kiefersfelden-Rosenheim. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Fl. Nrn. 906, 906/9, 918/46, 173/31T, 906/11, 906/12, 906/14, 906/15, 906/16, 906/18, 906/19, 906/20, 906/22T, 918/26T, 918/66 der Gemarkung Brannenburg. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 2,130 ha.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Im Rahmen einer städtebaulichen Betrachtung wurden mehrere Konzepte zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entwickelt und geprüft. Mit dem Bebauungsplan sollen die Ziele des Rahmenplans „Tannerhut“ aus dem Jahr 2017 weiterentwickelt und gesichert werden. Das Gebiet im Nordwesten wird als Gewerbegebiet bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt. Der Bereich angrenzend an die Rosenheimer Straße wird als urbanes Gebiet ausgewiesen.

Ziele des Bebauungsplans:

- Geordnete, maßstäbliche bauliche Entwicklung im Rahmen einer harmonischen Ortsentwicklung, bedarfsorientierte maßstäbliche Nachnutzung eines vorgeprägten Bereichs.
- Bedarfsorientierte maßstäbliche Nachnutzung, unter Berücksichtigung des geplanten Gebietscharakters.
- Begrenzung der Höhenentwicklung zur Wahrung der Einbindung in die umgebende Bebauung und in Berücksichtigung der Ortsrandsituation.
- Pufferwirkung des Gewerbegebiets und des urbanen Gebiets für Verkehrslärm aus Bahnlinie und Staatsstraße für nördlich bzw. östlich hinterlegende Wohnbebauung.
- Ergänzung und Verbesserung des innerörtlichen Fuß- und Radwegenetzes.
- Sicherung von ortsbildprägenden Grünstrukturen.
- Behutsame Einbindung des Planungsgebiets in die umgebenden Strukturen.
- Eingrünung des Gebiets und innere Gliederung durch Grünverbindungen sowie Ausgleichsflächen in Randlage.
- Eingriffsnaher und ortstypischer Ausgleich von geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Gemeinde schafft mit diesem Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für eine geordnete Entwicklung von innerörtlichen Bereichen in Ortsrandlage sowie eine organische Abrundung des vorhandenen Siedlungsgefüges. Die ortsspezifischen besonderen städtebaulichen und grünordnerischen Merkmale werden gesichert und erhalten.

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar:

Schutzgut

Art der vorhandenen Information

Mensch/Emissionen/Erholung

Lärm; Schalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr. ACB-0425-8418/07 vom 25.04.2025 durch das Büro Accon GmbH, 86926 Greifenberg, Verkehrsmengenkarte der Bundesanstalt für Straßenwesen (15) Licht; Weltatlas der künstlichen Nachthimmelshelligkeit 2015 Erholungseignung des Gebiets; Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern

Boden

Geotechnisches Baugrundgutachten durch das Büro Dipl. Geol. F. Ohin GmbH vom 08.07.2015. Umwelt Atlas Bayern – Boden 2025, Übersichtskarte UEBK25

Wasser

Digitale Hydrogeologische Karte dHK100, Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“, Niederschlagswasserkonzept des Büro Dippold Gerold beratende Ingenieure GmbH vom 05.11.2025, Umwelt Atlas Bayern – Naturgefahren, Bereiche Grundwasser, geotechnische Stellungnahme durch das Büro Dipl. Geol. F. Ohin aus 2018

Fläche	Flächenbilanzierung zur geplanten Inanspruchnahme von Flächen
Pflanzen/Tiere	Schutzgebiete und Flächen der Biotopkartierung; FFH-Gebiete Nr. 8238-0090-003 Streuobstwiesenbrachen NO Brannenburg, 8238-0089-006 Hecken und Feldgehölze nördlich von Brannenburg 8238-0090-003, 8238-0061-064 Uferbegleitgehölze an Gräben und begradigten Bächen im Bereich zwischen Auer Weidmoos, Brannenburg und Raubling, 8238-0091-001, 8238-0091-001 Naturnahe Waldflächen am Nordostrand von Brannenburg
Orts- / Landschaftsbild	Regionalplan Südostoberbayern
Kultur- und sonstige Sachgüter	Denkmalliste Bayern
Klima und Lufthygiene	Temperatur (Weather Spark 2025 Cedar lake Ventures, Inc., 2025 Climate-Data.org) Klimaentwicklungen (BayKIS)

Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Thann“ in der Fassung vom Dezember 2025 einschließlich Begründung, dem Umweltbericht und den vorliegenden Gutachten ist einsehbar

vom 02.02.2026 bis zum 18.03.2026

durch Veröffentlichung im Internet unter www.gemeinde-brannenburg.de/bauen-und-planen/ aktuelle Bekanntmachungen und durch Auslegung im Rathaus. Die genannten Unterlagen können in dieser Zeit im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg auf Zi. Nr. 5 während der Dienststunden oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (bauamt@brannenburg.de), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.
2. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde Brannenburg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung sind (§ 4a Abs. 6 BauGB).

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und der Vorentwurf des Bauleitplans sind auch auf der Homepage der Gemeinde unter www.gemeinde-brannenburg.de/bauen-und-planen/ aktuelle Bekanntmachungen und auch über das zentrale Internetportal des Freistaats Bayern ([https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/Gemeinde Brannenburg](https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/Gemeinde%20Brannenburg)) zugänglich.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. E DSGVO i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Gemeinde Brannenburg, den 28.01.2026

Matthias Jokisch
Erster Bürgermeister



Aushang am:	02.02.2026
abzunehmen am:	18.03.2026
abgenommen am:	