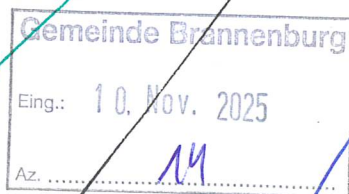


Ing.-Büro Dippold & Gerold · Schwalbenweg 13 · 83209 Prien a. Ch.

Gemeinde Brannenburg
z. Hd. Fr. Rupp
Schulweg 2

83098 Brannenburg



Schwalbenweg 13
83209 Prien am Chiemsee
Telefon: 08051/6868-0
Telefax: 08051/6868-28
E-Mail: info@dg-prien.de
Internet: www.dg-prien.de



Weitere Büros in:
82110 Germering
89407 Dillingen/Donau

Ihr Schreiben vom:

Unser Zeichen:

Prien/Ch.,

Projekt Nr.:

AN / Hö

05.11.2025

11048

Betreff: Bebauungsplan Nr. 36 „Tannerhut“
hier: Konzeptentwurf Umgang mit Niederschlagswasser
Bearbeiter: Dipl.-Ing. A. Nißl

Sehr geehrte Damen und Herren,

- mit der Bitte um:
- ☒ Kenntnisnahme
 - ☐ Unterschrift
 - ☐ Anweisung des festgestellten Betrages
 - ☐ Rücksendung an uns
 - ☐ weitere Veranlassung
 - ☐ Verbleib in Ihren Unterlagen
 - ☐ Weiterleitung an

Anlage:
Erläuterungsbericht

Mit freundlichen Grüßen

J. Höglauer

Gemeinde Brannenburg
Landkreis Rosenheim

Projekt-Nr. 11048

Niederschlagswasserkonzept Bebauungsplan Nr. 36 Tannerhut

Gemeinde Brannenburg	
Eing.:	10. Nov. 2025
Az.:	14

DIPPOLDGEROLD
Beratende Ingenieure GmbH
Schwalbenweg 13 83209 Prien am Chiemsee
www.dg-prien.de info@dg-prien.de

Erläuterungsbericht

vom 05.11.2025

zum

Entwurf eines Konzeptes zum Umgang mit Niederschlagswasser im
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Tannerhut“

Vorhabensträger:

Brannenburg, 14.11.25

Gemeinde Brannenburg

Hr. Matthias Jokisch,

1. Bürgermeister

Aufgestellt: Nißl, B. Sc.

Prien a. Ch., 05.11.2025

DIPPOLDGEROLD
Beratende Ingenieure GmbH
Schwalbenweg 13 83209 Prien am Chiemsee
☎ 0805 16899-0 ✉ info@dg-prien.de

IB Dippold & Gerold

Inhaltsverzeichnis

1	Vorhabensträger	3
2	Anlass und Zweck des Vorhabens	3
3	Bestehende Verhältnisse	4
3.1	Lage	4
3.2	Baugrundverhältnisse	5
4	geplantes Vorhaben	6
4.1	Bebauungsplan Nr. 36 „Tannerhut“ (Stand: Vorentwurf vom 17.04.2025)+..	6
4.1.1	Geltungsbereich	6
4.1.2	vorgesehene Nutzungsarten	6
4.1.3	Flächenermittlung	6
4.2	Konzept für den Umgang mit Niederschlagswasser	6
4.2.1	Versickerung oder Einleitung in einen Vorfluter	6
4.2.2	aktuelle wasserrechtliche Situation	7
4.2.3	qualitative Einstufung der Flächen / Reinigung des Niederschlagswassers	7
4.2.4	quantitative Betrachtung	7
4.2.5	Starkregenvorsorge	7
4.2.6	Zusammenfassung	8

1 Vorhabensträger

Die

Gemeinde Brannenburg
Landkreis Rosenheim
Regierungsbezirk Oberbayern
Bundesrepublik Deutschland,
vertreten durch

1. Bürgermeister Hr. Matthias Jokisch
Schulweg 2
83098 Brannenburg

plant den Erlass des Bebauungsplans Nr. 36 „Tannerhut“.

Das Ingenieurbüro Dippold & Gerold Beratende Ingenieure GmbH, Prien a. Chiemsee wurde mit der Entwicklung eines Konzeptes zum Umgang mit dem im geplanten Baugebiet anfallenden Niederschlagswasser beauftragt.

2 Anlass und Zweck des Vorhabens

Die Gemeinde Brannenburg plant die Ausweisung des Bebauungsplanes *Tannerhut*. Unter anderem ist dafür ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser notwendig.

Prinzipiell kann Niederschlagswasser versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden. Abhängig von den örtlichen Verhältnissen sollte davon die besser geeignete Variante gewählt werden. Im Sinne des Erhalts des lokalen Wasserhaushaltes ist eine lokale, dezentrale Versickerung zu bevorzugen.

3 Bestehende Verhältnisse

3.1 Lage

Die Gemeinde Brannenburg befindet sich, wie in der folgenden Abbildung ersichtlich, im südlichen Teil des Landkreises Rosenheim ungefähr in der Mitte zwischen Rosenheim und Kiefersfelden, dem Grenzort zu Österreich.

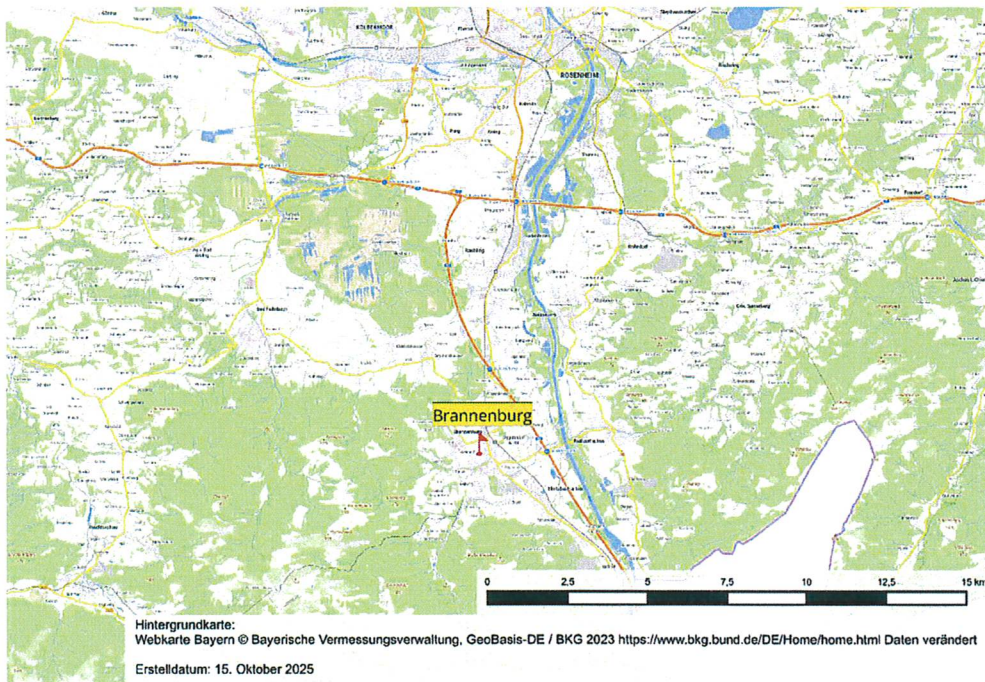


Abbildung 1: Übersichtskarte

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes *Tannerhut* liegt im Nordosten des Hauptortes, auf der östlichen Seite der Bahnlinie Rosenheim-Kufstein. Südlich davon verläuft die ST2363 (Rosenheimer Straße).

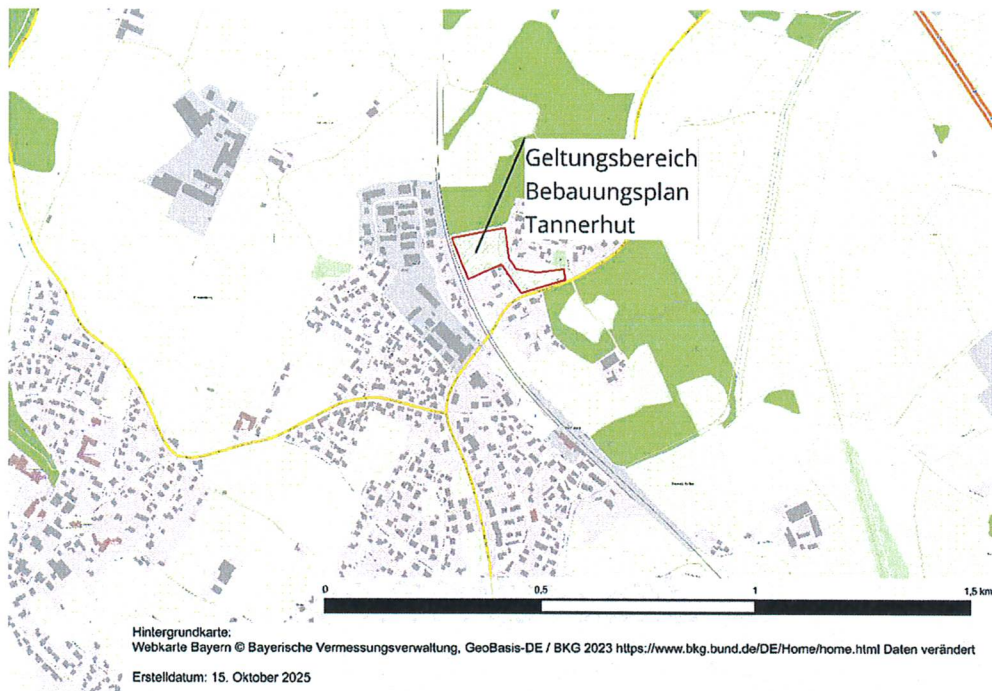


Abbildung 2: Übersichtslageplan mit schematischer Darstellung des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes „Tannerhut“

Das betrachtete Gebiet ist weitestgehend eben und befindet sich auf einer Höhenlage um ca. 470 m ü. NHN.

3.2 Baugrundverhältnisse

Die Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurde dem *geotechnischen Baugrundgutachten* der *Dipl. Geol. F. Ohin GmbH* vom 08.07.2015 entnommen. Gemäß diesem Gutachten ist im betrachteten Bereich mit folgenden Verhältnissen zu rechnen (Auszug):

- Grundwasser-Flurabstand ca. 2,0 m, zeitweiser Anstieg (jahreszeitliche Schwankungen) um bis zu 1,5 m möglich
- Ab einem Bereich von 4,5 bis 5,0 m unter GOK beginnt eine, mindestens 4 m mächtige, Kiesschicht (Innkies), die als gut durchlässig eingestuft wurde. Die oberhalb liegenden Schichten (Auffüllung, Auenablagerungen und Torf) sind kaum zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes liegt die Kiesschicht allerdings vollständig innerhalb des Grundwassers, weshalb technische Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser nach dem Stand der Technik nur bedingt eingesetzt werden können.

4 geplantes Vorhaben

4.1 Bebauungsplan Nr. 36 „Tannerhut“ (Stand: Vorentwurf vom 17.04.2025)+

4.1.1 *Geltungsbereich*

Der geplante Bebauungsplan umfasst die Flurnummern 173/31T, 906, 906/9, 906/11, 906/12, 906/14, 906/15, 906/16, 906/18, 906/19, 906/20, 906/22T, 918/26T, 918/46, 918/66 (Gemarkung Degerndorf a. Inn, Gemeinde Brannenburg) und damit eine Fläche von knapp 2,2 ha.

4.1.2 *vorgesehene Nutzungsarten*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind insgesamt 5 Baufenster mit folgenden Arten der baulichen Nutzung vorgesehen:

- urbanes Gebiet (MU)
- Gewerbegebiet (GE)
- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

4.1.3 *Flächenermittlung*

Anhand der in der Planzeichnung ersichtlichen vorgesehenen Flächen wurden folgende Flächeninhalte ermittelt:

Verkehrsflächen öffentlich	(Straße, Fuß- / Radweg, Wertstoffsammelstelle)	2400	m ²
bauliche Anlagen	(Gebäude, Annahme: GRZ x vorgeschlagene / bestehende Grundstücksfläche)	9500	m ²
Flächen ruhender Verkehr	(vorgeschlagene Stellplätze)	450	m ²
Dachfläche ruhender Verkehr	(Carport)	50	m ²
Begleitflächen	(Hof- / Grünflächen auf bebaubaren Grundstücken)	1900	m ²

Hinweis: Diese Aufstellung umfasst nicht alle Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sondern lediglich die Flächen, deren Beschaffenheit sich durch Bebauung / Erschließung wesentlich ändern wird. Weiters ist anzumerken, dass es sich hier um eine sehr grobe Flächenermittlung, basierend auf Annahmen und Vorschlägen, handelt. Für das Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser ist diese Art der Flächenermittlung allerdings ausreichend.

4.2 Konzept für den Umgang mit Niederschlagswasser

4.2.1 *Versickerung oder Einleitung in einen Vorfluter*

Aufgrund der unter Punkt 3.2 beschriebenen Baugrundverhältnisse ist im betrachteten Bereich eine Versickerung des Niederschlagswassers nach dem Stand der Technik nur

äußerst eingeschränkt möglich. Alternativ dazu ist die Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter realisierbar.

4.2.2 aktuelle wasserrechtliche Situation

Parallel zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes und dieses Konzeptes wird ein wasserrechtliches Verfahren zur Ableitung des in der Umgebung des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes gesammelten Niederschlagswassers in einen Vorfluter vorbereitet, wobei die oben genannten Flächen (4.1.3) bereits berücksichtigt werden.

Die betrachteten Flächen könnten über bestehende Regenwasser-Kanäle (Trennsystem) an die bestehende, und im Rahmen des genannten wasserrechtlichen Verfahren betrachtete, Einleitungsstelle angeschlossen werden. Konkret handelt es sich hier um die Einleitung in den im Norden des geplanten Baugebietes verlaufenden Eisbach.

4.2.3 qualitative Einstufung der Flächen / Reinigung des Niederschlagswassers

Nach aktuellem Stand der Technik (u.a. DWA-A 102-2 und DWA-A 138-1) werden Oberflächen nach ihrem Verschmutzungsgrad in drei Kategorien (I, II und III) eingeteilt. Diese Einordnung beeinflusst das Reinigungsbedürfnis des Niederschlagsabflusses der Flächen. Für den Abfluss von Flächen der Kategorie I werden dabei keine (Einleitung in Oberflächengewässer nach DWA-A 102-2) oder nur geringe (Versickerung nach DWA-A 138-1) Anforderungen gestellt. Niederschlagswasser, das von Flächen der beiden höheren Kategorien abfließt, ist einer entsprechenden Reinigung zu unterziehen. Idealerweise erfolgt die Reinigung in dezentralen Anlagen je nach Behandlungsbedürfnis und anschließend erst die Vermischung der Abflüsse.

4.2.4 quantitative Betrachtung

Erst nach Abschluss des wasserrechtlichen Verfahrens kann die quantitative Betrachtung der Niederschlagsabflüsse vollständig durchgeführt werden. Es ist allerdings davon auszugehen, dass nur eine gedrosselte Einleitung in das Gewässer möglich ist und somit Rückhalteräume geschaffen werden müssen. Idealerweise werden diese auch dezentral innerhalb der einzelnen Parzellen / Erschließungsflächen vorgehalten. Die Gestaltung der Flächen hat einen großen Einfluss auf das jeweils benötigte Rückhaltevolumen. Beispiele für Möglichkeiten zur Verringerung des benötigten Rückhaltevolumens sind:

- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien und Oberflächen
- Schaffung dezentraler oberflächennaher Sickermulden
- Gründächer mit entsprechendem Rückhaltevermögen

Es wird empfohlen, auch hier dezentrale Lösungen zu forcieren und so den Rückhalt innerhalb der jeweiligen Grundstücke vorzuhalten.

4.2.5 Starkregenvorsorge

Die öffentlichen und privaten Entwässerungssysteme sind so auszulegen, dass neben der Einhaltung von wasserrechtlichen Vorgaben und dem Stand der Technik in deren

Leistungsfähigkeit auch ein entsprechender Schutz vor starkregen-induzierten Überflutungen gewährleistet wird. Hierzu ist ein ganzheitliches Konzept notwendig, das den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie mögliche Zu- und Abflüsse von außerhalb berücksichtigt.

4.2.6 Zusammenfassung

Entsprechend dem in den vorstehenden Abschnitten beschriebenen Konzept kann das im Bereich des geplanten Bebauungsplanes anfallende Niederschlagswasser über einen bestehenden Regenwasser-Kanal in den im Norden des Gebiets verlaufenden Eisbach eingeleitet werden. Hierfür ist allerdings eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig, das zugehörige Verfahren läuft aktuell. Es ist davon auszugehen, dass in dem dabei angestrebten Bescheid nur eine gedrosselte Einleitung gestattet wird. Somit ist im Bereich des geplanten Bebauungsplanes entsprechendes Rückhaltevolumen einzuplanen, dessen Bemessung allerdings erst dann durchgeführt werden kann, wenn mehr Informationen zu der geplanten Flächengestaltung vorhanden sind.