

Gemeinde

Brannenburg

Lkr. Rosenheim

Außenbereichssatzung

Am Rosenweg

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Jäger

QS: Kulosa

Aktenzeichen

BRA 2-01

Plandatum

24.02.2026 (Satzungsbeschluss)
14.10.2025 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1. | Anlass und Ziel der Planung..... | 3 |
| 2. | Plangebiet | 3 |
| 3. | Planungsrechtliche Voraussetzungen | 5 |
| 4. | Festsetzungen | 6 |
| | 4.1 Geltungsbereich | 6 |
| | 4.2 Zulässigkeit von Vorhaben | 6 |
| | 4.3 Bestimmung über die Zulässigkeit von Vorhaben | 6 |
| 5. | Verkehrliche und technische Erschließung..... | 6 |
| 6. | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 7 |

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Brannenburg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.09.2025 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Am Rosenweg“ beschlossen.

Anlass ist die Errichtung eines Neubaus im Rosenweg 4, nachdem der Bestand abgerissen wurde.

Die Gemeinde Brannenburg sieht in diesem Bereich einen erhöhten Regelungsbedarf bzw. Klarstellung der städtebaulichen Entwicklung. Ziel der Außenbereichssatzung ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben zu klären. Dabei soll eine ortsverträgliche Lückenschließung grundsätzlich begünstigt werden.

Für die Satzung wurde noch kein formeller Verfahrensschritt nach BauGB durchgeführt. Als Verfahren wird eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB gewählt, um kein allgemeines Baurecht zu schaffen, sondern die Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB gleichzustellen. Die Voraussetzungen zur Aufstellung der Satzung sind gegeben.

Gemäß § 35 BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich. Von einer Eingriffs- und Ausgleichsregelung kann im Verfahren abgesehen werden.

2. Plangebiet



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.09.2025

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. Das Plangebiet ist augenscheinlich eben.

Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Wohngebäude. Auf der gegenüberliegende Seite des Rosenwegs befindet sich im Südwesten die Gebäude des „Caritas Hauses Christophorus Brannenburg“, in denen Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene mit Behinderung leben und betreut werden. Darüber hinaus grenzen zu allen Seiten landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das gesamt Plangebiet liegt im Wassersensiblen Bereich, in dem mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Westlich des Plangebiet verläuft gemäß Hinweis-karte Oberflächenabfluss und Sturzflut ein Fließweg mit sehr starkem Abfluss.



Abb. 2 Oberflächenabfluss und Sturzflut, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.09.2025

Die südlich angrenzende Bahnhofstraße liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Hier ist eine Anbauverbotszone von 20m entlang der St 2089 zu berücksichtigen.

Darüber hinaus befinden sich keine sonstigen einschlägigen, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffenen Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete) oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) im Plangebiet und seinem näheren Umfeld.

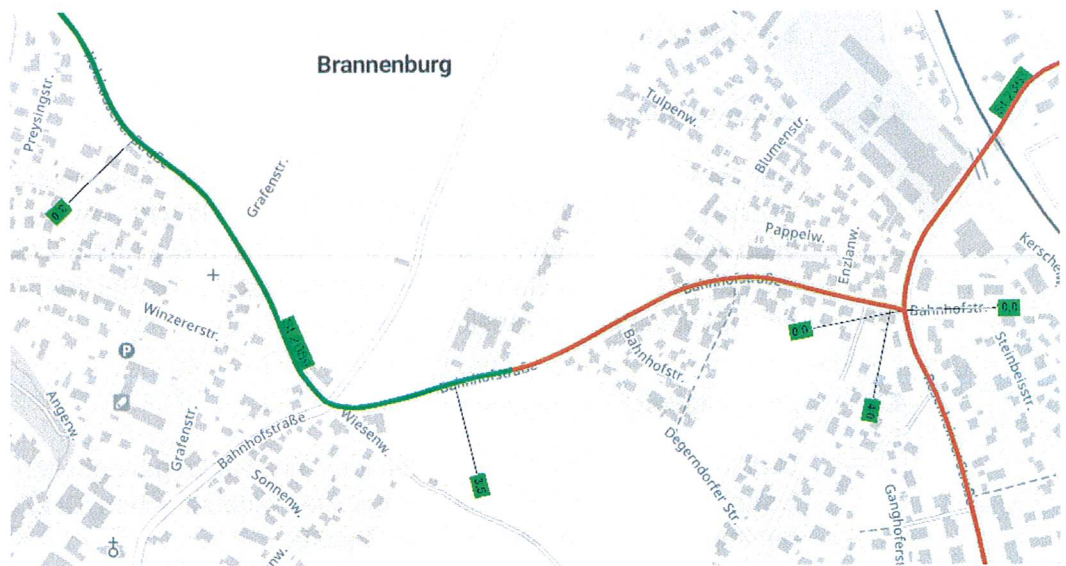


Abb. 3 Ortsdurchfahrt, BAYSIS, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 09.09.2025

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brannenburg aus dem Jahre 1986 ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

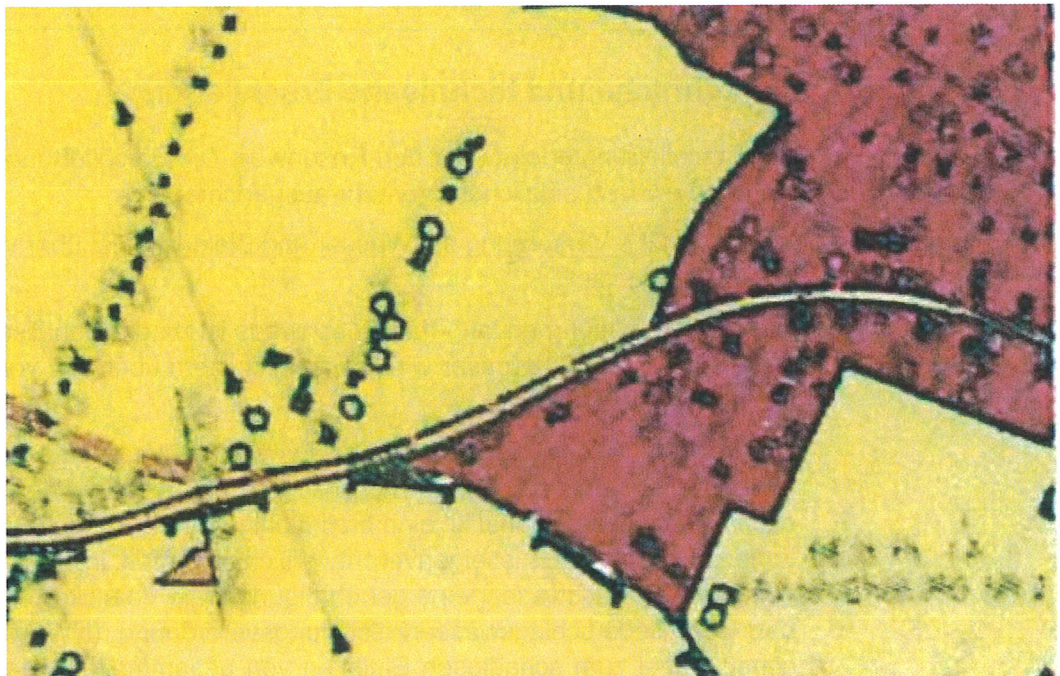


Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

4. Festsetzungen

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Verkehrsflächen des Rosenwegs mit den Fl.-Nrn. 213/8, 213/9, 213/16, 213/17, 213/18 und die östlich angrenzenden Wohnflächen mit den Fl.-Nrn. 213/2, 213/6, 213/7, 213/10, 213/11, 213/12 auf Brannenburg Flur. Der Geltungsbereich umfasst nur die Flächen, die im Zusammenhang eine städtebauliche Einheit aufweisen.

4.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Den Vorhaben von Wohnzwecken kann nicht entgegengehalten werden, dass sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen. Die Zulässigkeit richtet sich nunmehr nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB.

4.3 Bestimmung über die Zulässigkeit von Vorhaben

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung werden wenige Festsetzungen aufgenommen. So wird zur Vermeidung von unerwünschten Umstrukturierungsprozessen, die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. 2 begrenzt. Damit soll einer zu dichten Bebauung entgegengewirkt werden, die nicht der bestehenden Ortsstruktur im Plangebiet entspricht.

Die maximale Wandhöhe der Wohngebäude beträgt 6,50 m. Um den dörflichen Charakter zu wahren wird eine offene Bauweise nur mit Einzelhäusern festgesetzt

5. Verkehrliche und technische Erschließung

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 Wohnbebauung entlang des Rosenwegs ist an die Kanalisation angeschlossen. Anfallendes Schmutzwasser wird im Trennsystem über den vorhandenen Schmutzwasserkanal beseitigt.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone anzustreben. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGEW) sind einzuhalten.

Das gesammelte Niederschlagswasser soll, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, über die belebte Bodenzone versickert werden. Kann eine Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen anzustreben. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte darf nur angewendet werden, wenn nachweislich zwingende

Gründe, wie z.B. entsprechend ungünstige Untergrundverhältnisse, einer vorgenannten Lösungen ausschließen. Auf die notwendige Vorbehandlung von Niederschlagswasser bei unterirdischer Versickerung (linien- und punktförmig) wird hingewiesen.

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreie Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,00 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,00 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim – SG Wasserrecht zu beantragen.

Der Bestand und Betrieb der im Plangebiet bestehenden Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom muss weiterhin gewährleistet bleiben.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei Außenbereichssatzungen ist keine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgesehen (§ 18 Abs1. B NatSchG i.V. mit § 35 Abs.6 BauGB). Die im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlichen Maßnahmen sind bei der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens nach der Bayr. Kompensationsverordnung abzuarbeiten. Im Rahmen der jeweiligen Einzelbaugenehmigungen ist die untere Naturschutzbehörde erneut zu beteiligen. Hier ist dann ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, in dem zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt die Eingrünung des Ortsrandes, der Schutz der vorhandenen orts- und landschaftsbildprägenden Gehölze und ein Ausgleich festzusetzen sind.

Gemeinde

Brannenburg, den 26.05.2026

.....
Christian Zweckstätter, Erster Bürgermeister

