



Beschluss-Auszug

Blatt: 1

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Öffentlicher Teil

- 2 Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. I 43 für das Gebiet "Thann" mit integriertem Grünordnungsplan im Bereich der Grundstücke der Flur-Nr. 410, 411 T, 411/3, 411/5, 411/6, 411/7, 411/8, 419 T, 430 T der Gemarkung Degerndorf; Abwägungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

(Gemeinderätin Frau Kaiser-Fehling ist gem. Art. 49 GO von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.)

Erster Bürgermeister Jokisch leitete in den Sachverhalt ein. Der Gemeinderat wurde informiert über die zur Stellungnahme aufgeforderten Behörden und Träger öffentlicher Belange, Eingang und Art der Stellungnahmen.

Nr.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Art der Stellungnahme	Datum
1	Amt f. Digitalisierung, Breitband und Vermessung ADBV Rosenheim	Keine Einwände	18.06.2025
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim -Bereich Forsten	Keine Rückmeldung	29.07.2025
3	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim – Bereich Landwirtschaft	Stellungnahme	24.07.2025
4	Amt für ländliche Entwicklung ALE Oberbayern	Keine Rückmeldung	29.07.2025
5	Bayerischer Hotel und Gaststättenverband DEHOGA Bayern e.V.	Keine Rückmeldung	29.07.2025
6	Bayerischer Bauernverband - Geschäftsstelle Rosenheim	Stellungnahme	16.07.2025
7	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege BLfD, Referat BQ Bauleitplanung	Keine Einwände	18.06.2025
8	Bayerisches Landesamt für Steuern - Oberfinanzdirektion (LfSt)	Keine Rückmeldung	29.07.2025
9	Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU	Keine Rückmeldung	29.07.2025

Sitzungs-Nr.
Gde/04/2026**Sitzungs-Datum**
21.04.2026**Uhrzeit von, bis**
18:30 Uhr - 20:55 Uhr**Sitzungsort****Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg****Gremium****Gemeinderat Brannenburg**

10	Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V.	Keine Rückmeldung	29.07.2025
11	Bayernnets GmbH, Planauskunft	Stellungnahme	17.06.2025
12	Bayernwerk Netz GmbH	Keine Rückmeldung	29.07.2025
13	Bund NATURSCHUTZ IN Bayern; Kreisgruppe Rosenheim	Keine Rückmeldung	29.07.2025
14	Deutsche Telekom AG, Netzproduktion/Bauleitplanung Süd	Keine Rückmeldung	29.07.2025
15	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München	Keine Rückmeldung	29.07.2025
16	EON Wasserkraft GmbH	Keine Rückmeldung	29.07.2025
17	Erzbischöfliches Ordinariat München, R1, RB Pastoralraumanalyse	Keine Einwände	30.06.2025
18	Gemeindeverwaltung Bad Feilnbach	Keine Einwände	25.06.2025
19	Gemeindeverwaltung Flintsbach	Keine Rückmeldung	29.07.2025
20	Gemeindeverwaltung Markt Neubeuern	Keine Rückmeldung	29.07.2025
21	Gemeindeverwaltung Nußdorf a.Inn	Keine Einwände	25.06.2025
22	Gemeindeverwaltung Raubling	Keine Rückmeldung	25.07.2025
23	Handwerkskammer München und Oberbayern	Keine Einwände	14.07.2025
24	Industrie- und Handelskammer, Abt. Bauleitplanung	Keine Einwände	28.07.2025

Sitzungs-Nr.
Gde/04/2026**Sitzungs-Datum**
21.04.2026**Uhrzeit von, bis**
18:30 Uhr - 20:55 Uhr**Sitzungsort****Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg****Gremium****Gemeinderat Brannenburg**

25	INNergie GmbH, Abt. Technische Dienste und Planung	Keine Einwände	16.06.2025
26	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.; Regionalgeschäftsstelle Inn-Salzach	Keine Rückmeldung	29.07.2025
27	Landesjagdverband Bayern e.V.	Keine Rückmeldung	29.07.2025
28	Landratsamt Rosenheim - SG 31 Bauleitplanung	Stellungnahme	21.07.2025
29	Landratsamt Rosenheim - SG 32 Bautechnik, Denkmalschutz	Stellungnahme	28.07.2025
30	Landratsamt Rosenheim - SG 33 Untere Naturschutzbehörde	Stellungnahme	14.07.2025
31	Landratsamt Rosenheim - SG 34 Wasser- und Bodenschutz	Stellungnahme	22.07.2025
32	Landratsamt Rosenheim - SG 35 Immissionsschutz, Abfallrecht	Keine Rückmeldung	29.07.2025
33	Landratsamt Rosenheim - SG 42 Kreistiefbauverwaltung	Keine Einwände	18.06.2025
34	Landratsamt Rosenheim - SG 51 Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Kreisbrandrat	Keine Rückmeldung	29.07.2025
35	Landratsamt Rosenheim - SG 53 Verkehrswesen, Untere Straßenverkehrsbehörde (Verkehrssicherheit)	Keine Rückmeldung	29.07.2025
36	Landratsamt Rosenheim - SG 62 Staatl. Gesundheitsamt	Keine Rückmeldung	29.07.2025
37	Polizeiinspektion Brannenburg	Keine Einwände	13.06.2025
38	Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes- und Regionalplanung	Stellungnahme	25.06.2025

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

39	Regierung von Oberbayern, SG 201 Brand- und Katastrophenschutz	Stellungnahme	23.06.2025
40	Regierung von Oberbayern, SG 340 Bergamt Südbayern	Keine Einwände	25.07.2025
41	Regionaler Planungsverband Region Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18	Keine Einwände	30.06.2025
42	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald - Landesverband Bayern	Keine Rückmeldung	29.07.2025
43	Verbund Innkraftwerke Töging (inkl. EON Wasserkraft GmbH seit Sommer 2015)	Keine Rückmeldung	29.07.2025
44	Wasserbeschaffungsverband Degerndorf WBV	Keine Rückmeldung	29.07.2025
45	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	Stellungnahme	17.07.2025
46	Wendelsteinbahn GmbH	Stellungnahme	24.07.2025

Lfd Nr.	Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen
zu Nr. 3	<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim – Bereich Landwirtschaft:</p> <p>Stellungnahme zu B- und F-Plan:</p> <p>Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit. Bitte beachten Sie den Hinweis aus forstfachlicher Sicht unter 2.5: In der vorliegenden Planung sind die Belange des Waldes „Abstand Gebäude – Wald“ ausreichend berücksichtigt. Die festgesetzten Baugrenzen halten vom Mischwald des Flurstücks 416/0 den sicherheitsrelevanten Mindestabstand von 25 m ein.</p>

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

	Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)				
	<p>Sachverhalt/Abwägung</p> <p>Die Gemeinde hat sich mit dem Schreiben des AELF- Bereich Landwirtschaft vom 24.07.2025 befasst:</p> <p>Beschluss:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung insgesamt unter Berücksichtigung der genannten Aspekte verträglich und ausgewogen ist. Es wurden keine erheblichen Belange festgestellt, die einer Genehmigung entgegenstehen würden. Die Einhaltung der festgelegten Abstände stellt sicher, dass sowohl die Interessen des Naturschutzes als auch die baulichen Nutzungen berücksichtigt werden.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <table> <tr> <td>Ja</td> <td>Nein</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>0</td> </tr> </table>	Ja	Nein	17	0
Ja	Nein				
17	0				
	Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen				
Zu Nr. 6	<p>Bayerischer Bauernverband - Geschäftsstelle Rosenheim:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen das Planungsgebiet bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Allerdings haben „Bebauer, Erwerber und Bewohner der sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke die landwirtschaftlichen Immissionen von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben unentgeltlich hinzunehmen. Besonders ist hier auf die Lärmbelästigung durch Tierhaltung und Fahrverkehr von landwirtschaftlichen Maschinen hinzuweisen. Auch Verkehrslärm, der nach 22:00 Uhr oder vor 6:00 Uhr durch erntebedingten Fahrverkehr oder sonstigen landwirtschaftlichen Verkehr entsteht, ist zu dulden. Diesbezüglich verweisen wir ausdrücklich, dass die direkt anliegende Straße "Thann" eine wichtige Verbindungsstraße für hinter liegende Höfe, Felder und Waldgrundstücke ist. Es muss sichergestellt werden, dass diese nicht durch parkende Autos der Anwohner oder Besucher eingeschränkt wird. Dies ist evtl. durch eine Stellplatzanpassung vorzusehen. Freundliche Grüße“</p>				
	Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)				

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt die eingegangene Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise hinsichtlich der landwirtschaftlichen Immissionen werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die textlichen Hinweise im Planteil des Bebauungsplans sind dahingehend zu ergänzen, dass die im ländlichen Raum üblichen Immissionen durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen zu dulden sind. Zu den temporären Beeinträchtigungen zählen insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch an Sonn- und Feiertagen und zur Nachtzeit, insbesondere während der Erntezeit. Die Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Akzeptanz der Anwohner zu gewährleisten.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein
17	0

Die Hinweise zur Bedeutung der Straße „Thann“ werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde verfügt über eine Stellplatzsatzung, die die nach Art.47 BayBO zulässigen und erforderlichen Stellplatzanforderungen für Wohngebäude vollständig ausschöpft. Für Einfamilienhäuser werden damit bereits die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze festgelegt. Eine weitergehende Verpflichtung zur Herstellung zusätzlicher Besucherstellplätze wäre rechtlich nicht zulässig, da sie über die in der BayBO eröffneten Regelungsspielräume hinausgeht und nicht als städtebaulich erforderlich begründbar ist. Die Gemeinde hält daher an vorliegender Planung fest. Für die Planung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein
17	0

Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen

Zu Nr. 11 Bayernets GmbH, Planauskunft:

Gastransportleitungen und Nachrichtenkabel der bayernets GmbH Unser Zeichen: E 2025-01338-01 (bei Rückfragen und Schriftverkehr bitte angeben) Sehr geehrte Damen und Herren, im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt. Aufgrund noch nicht festgesetzter externer Ausgleichsflächen

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

bitten wir um weitere Beteiligung am Verfahren. Sollten Sie noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)

Beschluss:

Da keine Anlagen der bayernets GmbH im Geltungsbereich existieren und die aktuellen Planungen nicht betroffen sind, sind keine unmittelbaren Eingriffe oder Konflikte mit den bestehenden oder geplanten Anlagen der bayernets GmbH zu erwarten. Die Bitte um weitere Beteiligung aufgrund noch nicht festgelegter externer Ausgleichsflächen ist nachvollziehbar, um eine umfassende und transparente Planung sicherzustellen. Es erscheint sinnvoll, die Beteiligung der bayernets GmbH weiterhin zu gewährleisten, um mögliche zukünftige Konflikte frühzeitig zu erkennen und zu klären.

Für die Planung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein
17	0

Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen

**Zu Nr. 28 Landratsamt Rosenheim - SG 31 Bauleitplanung:
Zur Aufstellung des B-Planes Nr. 43 „Thann“**

Sehr geehrte Frau Rupp,

bauplanungsrechtliche Anmerkungen zum Entwurf:

Das Festsetzungserfordernis für offene Bauweise ist angesichts der festgesetzten überbaubaren Flächen, der aktuellen Grundstückszuschnitte und des anzuwendenden Abstandsflächenrechts nicht erkennbar.

C 4.1. Satz 2 „Tolerierung von Bestandsbebauung“ ist keine Festsetzung eines BPL.

C 8.1 Abstimmungs-, Kontroll- und Dokumentationspflichten sowie Umweltbaubegleitung aus dem Artenschutzrecht können nicht bauplanungsrechtlich im BPL festgesetzt werden. Sie sind mit den

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Grundstückseigentümern ggf. vertraglich verbindlich zu vereinbaren (CEF Maßnahmen)

C 8.2 bis 8.4 sind hingegen weitgehend von § 9 Abs. 1 Nr. 20 Bau GB gedeckte Festsetzungen.

Die Hinweise zum Begründungsentwurf der Flächennutzungsplanänderung betreffend auch die Bebauungsplanbegründung. Hier taucht bei der Bildunterschrift unter 4.2 noch das weitere Datum 1987 für den Flächennutzungsplan auf!?

Mit freundlichen Grüßen

Christian Liepold

Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)

Die Gemeinde hat den vorgetragenen Sachverhalt zur Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft und untersucht. Die zugrundeliegenden Aspekte hinsichtlich der Festsetzungserfordernis für offene Bauweise, hinsichtlich der Festsetzung der Tolerierung von Bestandsbebauung, hinsichtlich der Festsetzung aus dem Artenschutzrecht und den Festsetzungen Beleuchtung, Vermeidung von Vogelschlag sowie den Ersatzmaßnahmen für potenziellen Quartiersverlust wurden erläutert. Auf die Behandlung der vorgebrachten Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird verwiesen.

Erster Bürgermeister Jokisch ließ im Rahmen der Abwägung zu den einzelnen Themenstellungen wie folgt abstimmen:

Beschluss:

Festsetzungserfordernis für offene Bauweise:

Dem Hinweis des SG Kreisbauamt wird gefolgt. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen, die aktuellen Grundstückszuschnitte sowie die Anwendung des Abstandsflächenrechts erübrigen eine zusätzliche Regelung der Bauweise. Im weiteren Planungsverlauf kann daher auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja Nein

17 0

C.4.1 Satz 2 Tolerierung von Bestandsbebauung als Festsetzung:

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
-----------------------------	------------------------------	---

Sitzungsort**Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg**

Gremium**Gemeinderat Brannenburg**

Dem Hinweis des LRA Rosenheim, SG Bauleitplanung wird gefolgt. Satz 2 wird ersatzlos gestrichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein
17	0

C 8.1 Rodungs- und Abbrucharbeiten:

Die vorliegende Planung als ständiges Planungsinstrument beinhaltet derzeit Festsetzungen zu Abbrucharbeiten von Gebäuden (Umsetzung derzeit nicht absehbar) und eine Begrenzung der Zeiträume zur Gehölzentnahme.

Vorübergehende Bodennutzungen oder Festsetzungen, die für den Planbetroffenen unmittelbare Handlungspflichten oder sonstige Verhaltensweisen auferlegen, unterliegen allerdings nicht dem Regelungsinhalt des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

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 nach §44 BNatSchG auszulösen.

Dem Hinweis des LRA Rosenheim, SG Kreisbauamt wird gefolgt. Auf eine artenschutzrechtliche Festsetzung zu Rodungs- und Abbrucharbeiten wird verzichtet. Es ist jedoch sinnvoll, auf die Notwendigkeit der Einhaltung artenschutzrechtlicher Vorgaben hinzuweisen und die Durchführung der entsprechenden Maßnahmen für Neubauten durch Vertrag mit den Grundstückseigentümern zu regeln. Der Vertrag soll die Verpflichtung zur Abstimmung, Kontrolle, Dokumentation und Umweltbaubegleitung enthalten. Gleichzeitig wird im Bebauungsplan auf die vertragliche Regelung hingewiesen, damit die rechtliche Verbindlichkeit und Transparenz gewährleistet ist.

Alternativ können für künftige Vorhaben im Bereich des Baubestands 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.

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Abstimmungsergebnis:

Ja Nein

17 0

C 8.2 bis 8.4

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag und zur Beleuchtung den rechtlich zulässigen Regelungen des BauGB entsprechen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Ja Nein

17 0

Hinweise zur Begründung

Die Hinweise zur Begründung des Bebauungsplans werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung ist redaktionell zu prüfen und bei Bedarf zu korrigieren.

Abstimmungsergebnis:

Ja Nein

17 0

Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen

Zu Nr. 29 Landratsamt Rosenheim - SG 32 Bautechnik, Denkmalschutz

Sehr geehrte Damen und Herren,

innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 43 „Thann“ befindet sich ein Baudenkmal, das wie folgt in die Bayer. Denkmalliste eingetragen ist: „Nr. D-1-87-120-57: Ehem. Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit verputztem Blockbauobergeschoss, Laube und Hochlaube, im Kern wohl 18. Jh.“ Der Bebauungsplan betrifft das unmittelbare Umfeld des Baudenkmals, weshalb sich die gegenständlichen Bauvorhaben auf Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken können. Deshalb ist gem. Art. 6 BayDSchG bei allen Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Thann“ eine Abstimmung der Planung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Es wird um die Aufnahme eines

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Hinweises in den Textteil gebeten, welcher auf die zwingende Beteiligung der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 6 (Baudenkmäler) BayDSchG zur Genehmigung aller Bauvorhaben (auch Freistellungsverfahren) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Thann“ hinweist. Es wird folgender Textbaustein vorgeschlagen: „Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Dies betrifft den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Thann“. Insbesondere verfahrensfreie und von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen ist.“

Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)

Die Gemeinde hat den vorgetragenen Sachverhalt geprüft und untersucht. Erster Bürgermeister ließ im Rahmen der Abwägung über die Hinweise zur Beachtung des Art. 6 BayDSchG abstimmen

Beschluss:

In den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans wird auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern verwiesen. Den vorgebrachten Anregungen folgend, sind die Hinweise um die rechtlichen Vorgaben zu Baudenkmälern zu ergänzen. Dies ist sinnvoll, um die rechtlichen Vorgaben aufzuzeigen und den Schutz des Denkmals sicherzustellen. Es trägt zur Transparenz bei und sorgt dafür, dass alle Beteiligten frühzeitig auf die erforderliche Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde hingewiesen werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein
17	0

Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen

Zu Nr. 30 Landratsamt Rosenheim - SG 33 Untere Naturschutzbehörde (Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplans)
 Sehr geehrte Damen und Herren,
 die eben versandte Stellungnahme wurde noch in einem Punkt beim Artenschutz ergänzt; bitte die

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort**Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg**

Gremium**Gemeinderat Brannenburg**

zuerst versandte Stellungnahme tauschen. Die Untere Naturschutzbehörde äußert sich wie folgt zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 28.07.2025.

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen angemessen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). Zu einer ordnungsgemäßen Satzung gehört zwingend eine umfassende Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft im Satzungsgebiet. § 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Biotopschutz WO BNatSchG)

Im Geltungsbereich liegt der Thannbach, der als Fließgewässer dem Biotopschutz unterliegt. Es ist ein 5m breiter Gewässerrandstreifen hier nah am Siedlungsgebiet zu berücksichtigen; die Planung geht bisher nicht auf diese Thematik ein. Die geplante Bebauung könnte an einzelnen Stellen zu nah heranrücken — es gibt hierzu keine Bemaßung und keine Ausführungen in der Planung. Die Unterlagen sind zu ergänzen.

Eingriff/ Ausgleich

Pkt. 8.6.4.3 der Begründung zum Schutzgut Fläche ist anzupassen, die Beeinträchtigung ist als „mittel“ anzusehen.

Ausgleichsfaktor ist mit 0,8 nicht 0,7 in die Berechnung aufzunehmen; Maßnahmen für eine Reduzierung des Ausgleichsfaktors ggf. darstellen. Der Ausgleich ist daher in Höhe von 1300 qm zu erbringen.

Grünordnung

In Wohngebieten soll von naturschutzfachlichen Mindeststandards nicht abgewichen werden; die Festsetzung ist daher an eine Baumpflanzung pro 200 qm anzupassen.

Artenschutz (§44 ff BNatSchG)

Bitte ergänzen: „Schächte und alle Vertiefungen mit senkrechten, glatten Wänden, die zu Fallen für Tiere werden könnten, sind zu vermeiden. Falls nicht vermeidbar, sind Aufstiegshilfen anzubringen.“

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Die Regelungen zum Vogelschlag an Glasflächen bitte anpassen an Maßnahmen bereits ab 3 qm; der Bereich liegt nach am Bach / viele Bäume und Sträucher werden sich spiegeln; die Maßnahmen sind daher angemessen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass soweit in Obstbäumen Fledermaushabitatstrukturen vorhanden sind, eine erforderliche Fällung nur im Oktober bis Anfang November möglich ist. Dies ist in der Planung noch als CEF- Maßnahme festzusetzen.

2. Sonstige fachliche Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit

In der Festsetzung 6.2 ist es sinnvoll das Wort „Zier-Sträucher“ durch das Wort „Sträucher“ zu ersetzen; Ziersträucher sind in der Regel nicht heimische Pflanzen, die für die Natur wertlos oder sogar problematisch sein können. Grünordnungspläne, die auf den Regelungen der BayBO gründen sind ab 01.10.2025 nicht mehr möglich; die Festsetzungen sind entsprechend auf das BauGB zu stützen. Es geht hier bspw. um folgende Themen

Grünflächen, Pflanzpflichten (Bäume, Hecken, usw.), Ausgleichsthemen mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bspw. wasserdurchlässige Beläge Es handelt sich insoweit um keine gestalterischen Themen, sondern städtebauliche Grünordnungsfestsetzungen nach den Nummern des § 9 BauGB; diese sind über §1 Abs. 5 BauGB begründbar. Es kann weiterhin geregelt werden:

Verbot von Steingärten Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO (neu) Gestalterische Regelungen für Einfriedungen über Art 81 Abs 1 Nr. 1 BayBO (äußerer Gestaltung von baulichen Anlagen)

Die Planung ist zu überarbeiten Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Hierzu bitten wir um Verwendung des Aktenzeichens. Mit freundlichen Grüßen,

Naturschutzrechtlicher Inhalt

Naturschutzfachlicher Inhalt

Kerstin Weber

Alice Kirchmeir

Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)

Die Gemeinde hat den vorgetragenen Sachverhalt zur Aufstellung des Bebauungsplans geprüft und untersucht. Die zugrundeliegenden Aspekte hinsichtlich Biotopschutz, Eingriff / Ausgleich, Grünordnung, Artenschutz und sonstigen Empfehlungen wurden erläutert. Erster Bürgermeister Jokisch ließ zu folgenden Punkten abstimmen:

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort**Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg**

Gremium**Gemeinderat Brannenburg**

Beschluss:**Biotopschutz:**

In Bayern ist am 1. August 2019 die gesetzliche Regelung zur Anlage eines Gewässerrandstreifens (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG) entlang natürlicher Bereiche fließender oder stehender Gewässer in Kraft getreten. Hieraus ergibt sich das Verbot, in einer Breite von mindestens 5m von der Uferlinie (Gewässerrandstreifen), diese garten- oder ackerbaulich zu nutzen. Eine Grünlandnutzung ist jedoch weiterhin möglich.

Der Gesetzestext selbst nennt keine ausdrückliche Regelung zu baulichen Anlagen. Allerdings ergibt sich aus dem Schutzzweck – dem Erhalt der natürlichen Ufervegetation und der Gewässerökologie – dass bauliche Anlagen in der Regel unzulässig sind, sofern sie nicht ausnahmsweise genehmigungsfähig sind (z. B. wasserwirtschaftlich notwendige Anlagen oder öffentliches Interesse).

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung ist das Thema Gewässerbegleitstreifen gemäß Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG in die Abwägung einzustellen, da es sich um gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile handelt.

Der Gewässerbegleitstreifen ist im Planteil des Bebauungsplans i. S. einer nachrichtlichen Übernahme darzustellen. In den textlichen Hinweisen ist aufzuführen, dass im Bereich des 5 Meter breiten Gewässerbegleitstreifens entlang des Thannbachs gemäß Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG die acker- und gartenbauliche Nutzung unzulässig ist.

Zur Sicherung des Schutzzwecks ist i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB textlich festzusetzen, dass bauliche Anlagen in diesem Bereich grundsätzlich nicht zulässig sind. Bestehende bauliche Anlagen unter Bestandsschutz sind davon auszunehmen. Weitere Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn sie dem Gewässerunterhalt oder dem öffentlichen Interesse dienen und von der zuständigen Naturschutzbehörde genehmigt werden.

Die Freihaltung von Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen dient damit der Sicherung ökologischer Funktionen, dem Hochwasserschutz, dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Vermeidung von Nutzungskonflikten.

In Folge sind die Bereiche innerhalb des Gewässerbegleitstreifen bauplanungsrechtlich grundsätzlich nicht als Baugrundstück i. S. § 19 BauNVO zu werten. Dies ist im Rahmen einer konkreten Vorhabengenehmigung bei der Berechnung der GRZ zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:**Ja Nein**

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

17 0

Eingriff / Ausgleich:

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

- Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung
- Verlust von Nutzflächen bzw. Nutzungsverlagerung
- Zerschneidung

Der Bebauungsplan umfasst ca. 0,731 ha Fläche, wobei lediglich auf ca. 0,162 ha eine Veränderung des heutigen Zustands erfolgt. Die übrigen Flächen sind heute bereits als Wohnbaufläche beansprucht bzw. werden entsprechend ihrer heutigen Nutzung (z. B. Obstwiese) planungsrechtlich gesichert und erhalten.

Im Bereich der neuen Baugrundstücke ist eine Maximalversiegelung von GRZ (II) 0,65 (einschließlich der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) möglich, was einer Fläche von circa 1.060 m² entspricht.

Es wird angenommen, dass die vorgebrachte Stellungnahme auf die vorhandenen naturräumlichen Wertigkeiten des Planungsgebiets abzielt. Vor diesem Hintergrund kann der Einschätzung der UNB gefolgt werden. Die Auswirkungen der Planung sind insgesamt mit mittel erheblich anzunehmen,

Die Eingriffsbilanzierung ist entsprechend vorgebrachten Vorgaben zu überarbeiten. Der Ausgleichsfaktor ist mit 0,8 festzulegen. Gegenüber der Straße wird der Mehrbedarf ausgeglichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja Nein

17 0

Grünordnung:

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

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen oder zu erhalten.

An den bisherigen Festsetzungen wird festgehalten. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein
17	0

Artenschutz:

Für das Plangebiet wurde mit Stand vom 15.01.2026 eine „Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 "Thann" auf den Flurstücken 410, 411, 411/3, 411/5, 411/6, 411/7, 411/8, 419 und 430 in der Gemeinde Brannenburg im Landkreis Rosenheim in Oberbayern“ erstellt (Planungsbüro Biologie Chiemgau, 83112 Frasdorf). Demnach sind keine artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen von der Planung betroffen bzw. kann möglichen Verbotstatbeständen mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden.

Vor dem Hintergrund der Ortsrandlage und der naturnahen Ausprägung im Umfeld des Thannbachs wird den Anregungen bzgl. der Vermeidung von Fallenwirkung für Tiere grundsätzlich gefolgt.

Festsetzungen müssen hinreichend bestimmt sein. Daher ist folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Bauliche Anlagen sind so zu gestalten, dass keine Fallen für bodenlebende Tiere entstehen. Licht- und Lüftungsschächte sind dazu abzudecken (z. B. mit engmaschigem Gittergeflecht / Metallnetz mit Maschenweite max. 10 mm) oder deren Ränder zu überhöhen oder mit Sperrelementen zu sichern (Absatz mind. 15 cm). Alternativ können auch Steighilfen angebracht werden, die Tieren den Ausstieg ermöglichen (z. B. Amphibienleiter aus griffigem Holzbrett oder Lochblech mit Neigung ≤ 45°, Böschungsmatten aus Kunststoff (dreidimensionales Wirrgelege), stufig abfallende Steine).

Den Anregungen zum Thema Vogelschlag wird gefolgt, die Festsetzung ist entsprechend anzupassen.

Zum Thema Rodungszeiträume wird auf die Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen des LRA Rosenheim – SG 31 Kreisbauamt verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein
-----------	-------------

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort**Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg**

Gremium**Gemeinderat Brannenburg**

16 1**Sonstige fachliche Empfehlungen**

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.

Bauplanungsrechtlich können bedeutende Einzelbäume lediglich mit einem einfachen Erhaltungsgebot belegt werden. Auf geeignete Schutzmaßnahmen und Bauausführungsdetails während der Bauzeit kann hingewiesen werden, sie sind jedoch keine zulässigen Festsetzungen eines Bebauungsplans. Ebenso beinhaltet das Gebot einer Ersatzpflanzung eine fachgerechte Pflege.

Die allgemeine Pflicht zur Begrünung eines Baugrundstücks ist gesetzlich geregelt (Art. 7 Abs. 1 BayBO), auf eine Festsetzung kann daher verzichtet werden. Die Unzulässigkeit von Kies- und Schottergärten ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. Art. 81 Abs. 5 BayBO (01.10.2025) weiterhin festzusetzen.

Die Zulässigkeit von Hecken muss nicht durch den BPL begründet werden.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind auf ihren rechtlich zulässigen Inhalt zu prüfen und redaktionell anzupassen. Rechtliche Vorgaben sind in den textlichen Hinweisen aufzuführen.

Abstimmungsergebnis:**Ja Nein****17 0****Artenschutz: allgemeine Planfortschreibung im Zusammenhang mit Bedenken der UNB auf Ebene des Flächennutzungsplans**

Entsprechend vorgebrachten Bedenken und Anregungen der UNB zum Artenschutz im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind bei Umsetzung des Bebauungsplans mit hoher Wahrscheinlichkeit Belange des Artenschutzes berührt. Aufgrund der örtlichen Situation ist im Umfeld mit geschützten Arten zu rechnen. Eine Beeinträchtigung von Lebensräumen streng geschützter Tierarten (insbesondere Fledermäuse, Reptilien) und europäischer Vogelarten durch die Umsetzung der Planung kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Die bisherige Einschätzung, dass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP für vorliegende Planung nicht notwendig ist, ist aus Sicht der UNB zu verifizieren.

Vor diesem Hintergrund wurde die Ausarbeitung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung für notwendig erachtet. Die vorliegende Relevanzprüfung durch das Büro Biologie Chiemgau, 83112 Frasdorf mit Stand vom 15.01.2026 kommt zu dem Ergebnis, dass Verstöße gegen die Verbotstatbestände (Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, Schädigungsverbot von Lebensstätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) bei der Einhaltung von entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen nicht begründet sind. Die Vermeidungsmaßnahmen (hier: Vorgaben zur Gehölzentnahme, Vorgaben zur Beleuchtung und Verglasung, Untersuchungsumfang künftiger Vorhaben) sind, soweit nicht bereits enthalten, in die Entwurfsplanung einzuarbeiten und, soweit bauplanungsrechtlich zulässig, entsprechend festzusetzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein
17	0

Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen

**Zu
Nr.
31**

Landratsamt Rosenheim - SG 34 Wasser- und Bodenschutz

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Bauleitplanung

Hier: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 "Thann" und 16. Änderung des

Flächennutzungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nimmt das Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet 34 -Wasserrecht und Wasserwirtschaft- zu o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Kirch- und Thannbachs und in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem des Kirchbachs. Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird kein Baugebiet ausgewiesen.

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem des Kirchbachs ist Bebauung vorgesehen. Da es sich bei dieser Hochwassergefahrenfläche um kein vorläufig gesichertes oder festgesetztes Überschwemmungsgebiet und auch kein Risikogebiet nach § 78b Abs. 1 WHG handelt (Kirchbach ist nicht in Risikokulisse enthalten), sind die Vorschriften der §§ 78, 78a, 78b und § 78c WHG nicht einschlägig.

Da aber aufgrund der Hochwassergefahrenfläche HQextrem mit Überschwemmungen und hohen Grundwasserständen, die zum Teil auch das Geländeniveau erreichen können, zu rechnen ist, empfehlen wir daher dringend die Gebäude hochwasserangepasst auszuführen (Rohbodenoberkante sowie Lichtschächte, Kellerabgänge etc. 25 cm über dem Wasserspiegel auszuführen, Keller in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen (weiße Wanne)). Die Entwässerungs- (Rückstauenebene), die Heizungs- und Elektroplanung sollte hochwasserangepasst ausgeführt werden.

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an die Unterzeichnerin wenden.
Mit freundlichen Grüßen

Leibenger

Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)

Die Gemeinde hat sich mit dem Schreiben des Landratsamtes Rosenheim SG Wasser- und Bodenschutz vom 22.07.2025 hinsichtlich der Hochwassergefahrenfläche HQextrem des Kirchbachs befasst:

Beschluss:

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird auf die Gefahren durch Wasser verwiesen. Diese sind inhaltlich mit den vorgebrachten Empfehlungen abzustimmen und bei Bedarf redaktionell zu ergänzen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein
17	0

Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Zu Nr. 38	<p>Regierung von Oberbayern SG 24.1 Landes- und Regionalplanung</p> <p>Gemeinde Brannenburg, Landkreis Rosenheim; 16. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 43 "Thann"; Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab: Planung Die Gemeinde Brannenburg plant im Ortsteil Thann im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 411 und 411/7, Gmkg. Großbrannenburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Einfamilienhäusern zu schaffen. Der Geltungsbereich der verfahrensgegenständlichen Flächennutzungsplanänderung ist laut Planungsunterlagen ca. 0,48 ha, der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 ca. 0,73 ha groß und bereits mit drei Gebäuden bebaut. Er ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde im Osten als Wohnbaufläche und im Westen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche für den gesamten Planungsbereich geplant. Berührte Belange Wasserwirtschaft. Die drei geplanten Wohngebäude liegen gem. Umweltatlas Bayern Naturgefahren fast vollständig in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem sowie der gesamte Planungsbereich in einem wassersensiblen Bereich. Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 7.2.5 G sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert (...) sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. Die Planung ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Ergebnis Bei Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes steht die o.g. Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Mit freundlichen Grüßen gez. Stephanie Scherer Oberregierungsrätin</p>
	<p>Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)</p>
	<p>Die Gemeinde hat sich mit dem Schreiben der Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes- und Regionalplanung vom 25.06.2025 hinsichtlich der Hochwassergefahrenfläche HQextrem des Kirchbachs und hinsichtlich des Planungsbereichs in einem wassersensiblen Bereich befasst.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Das Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamts Rosenheim und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden / TÖB gehört, auf die entsprechenden</p>

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

	<p>Beschlusslagen wird verwiesen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Planung bei Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehen. Für das Planungskonzept ergibt sich kein Handlungsbedarf.</p> <p><u>Abstimmungsergebnis:</u></p> <table> <tr> <td>Ja</td> <td>Nein</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>0</td> </tr> </table>	Ja	Nein	17	0
Ja	Nein				
17	0				
	Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen				
Zu Nr. 39	<p>Regierung von Oberbayern, SG 201 Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezüglich des durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutzes – Art. 1 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes – verweisen wir für die Aufstellung sowie Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen auf die online unter www.planungshilfen.bayern.de zur Verfügung stehenden aktuellen Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Die durch die Gemeinde in die bauplanerischen Überlegungen miteinzubeziehenden Punkte finden Sie im Kapitel 2 – Abstimmung mit anderen Planungen und Fachbereichen unter 2.3.2 – Fachplanungen, Nummer 35 - Brandschutz</p>				
	Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)				
	<p>Die Gemeinde hat sich mit dem Schreiben der Regierung von Oberbayern, SG 201 Brand- und Katastrophenschutz vom 23.06.2025 hinsichtlich des durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutzes befasst.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Sicherstellung des Brandschutzes ist ein gesetzlich verankerter Bestandteil der gemeindlichen Daseinsvorsorge und muss bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Die Hinweise auf die Planungshilfen sind sachgerecht und dienen der fachlichen Unterstützung bei der Einbindung brandschutzrelevanter Aspekte in die Planung.</p>				

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Die vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die geplante Wohnbebauung kann durch die örtliche Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist erreicht werden. Die Löschwasserversorgung ist ausreichend dimensioniert und die Erschließung der Bauflächen für Einsatzfahrzeuge gewährleistet. Durch die Lage am Ortsrand entstehen keine besonderen Risiken.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein
17	0

Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen

Zu Nr. 45 **Wasserwirtschaftsamt Rosenheim**
Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei unsere Anregungen zu o.g. Bebauungsplan:

- 1) Höhenlage der Gebäude: Die Rohfußbodenoberkante sollte zum Schutz vor Hochwasserschäden als Mindestmaß über der jeweiligen HQ-extrem-Höhenlage liegen.
- 2) Niederschlagswasser: Das aktuell zu verwendende Regelwerk ist das DWA-A 138-1.

Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)

Die Gemeinde hat sich mit dem Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim, vom 17.07.2025 hinsichtlich der Höhenlage der Gebäude und des Niederschlagswasser befasst.

Beschluss:

Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan wird die Höhenlage der Gebäude durch Festlegung der OK.FFB.EG als Höchstgrenze definiert. Die festgesetzte Höhenlage ist hinsichtlich eines Planungsspielraums bzgl. des Hochwasserschutzes zu überprüfen.

Die Anregungen zur Rohfußbodenoberkante sind in die textlichen Hinweise aufzunehmen.

Der Hinweis auf anzuwendende Regelwerke (DWA-A 138-1, vormals ATV / DWA-A 138) ist

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

redaktionell zu aktualisieren.

Im Planungsverlauf wurde durch das Ingenieurbüro Dippold + Gerold, Prien a. Chiemsee, mit Stand vom 30.01.2026 ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Thann“ erarbeitet. Das Konzept sieht eine bevorzugte ortsnahe Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers vor.

Auf das benachbarte Trinkwasserschutzgebiet „Brannenburg“ sind durch die beschriebene Niederschlagswasser-Versickerung aufgrund der großen Entfernung keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Je nach geplanter Niederschlagswasser-Anlage ist beim Landratsamt Rosenheim eine Erlaubnis für die Gewässerbenutzung einzuholen. Dabei sind bestehende Rechte Dritter zu berücksichtigen. Werden die Anlagen nach den geltenden Vorschriften und dem Stand der Technik errichtet, sind keine negativen Auswirkungen auf Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) zu erwarten. Durch die bevorzugte Versickerung des Niederschlagswassers statt der Einleitung in den Thannbach wird einer Erhöhung dessen Abflusses vorgebeugt. Es ist ersichtlich, dass durch umsichtige und wasserbewusste Flächengestaltung ein großer Einfluss auf zu errichtende Anlagen genommen werden kann. (2026 DIPPOLD/GEROLD) Der Nachweis zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist mit dem Bauantrag zu führen.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein
17	0

Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen

Zu Nr. 46 Wendelsteinbahn GmbH:
 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Thann“ im Bereich der Fl. Nr. 410, 411 T, 411/3, 411/5, 411/6, 411/7, 411/8, 419 T, 430 T der Gemarkung Großbrannenburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Berücksichtigung der im Formblatt für Träger öffentlicher Belange unter Punkt 2.5 erwähnten Hinweise erteilen wir dem Bebauungsplan unsere Zustimmung.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Kabelverteilerschränke, Kabel und Leitungen für die Stromversorgung sowie

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

<p>Straßenbeleuchtungsmaste sind gegebenenfalls auf Privatgrund zu dulden.</p> <p>Bernhard Pichler</p>					
<p>Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)</p>					
<p>Die Gemeinde hat sich mit dem Schreiben der Wendelsteinbahn GmbH vom 24.07.2025 hinsichtlich der Stromversorgung, der Kabel und Leitungen sowie Beleuchtungsmaste befasst.</p> <p>Beschluss:</p> <p>Die Belange der Versorgungssicherheit und der öffentlichen Infrastruktur stehen im Vordergrund und überwiegen gegenüber möglichen privaten Beeinträchtigungen, sofern die Voraussetzungen der Duldung auf Privatgrund entsprechend rechtlich abgesichert sind.</p> <p>Es wird empfohlen, die Duldungspflichten vertraglich zu fixieren (z. B. Wartungsverträge, Nutzungsrechte, Oberflächenbefestigungen), die Standorte nachvollziehbar zu dokumentieren und Rechtsgrundlagen (z.B. BauGB, ggf. einschlägige Netzentgelt- oder Straßenbaurecht-Vorgaben) verbindlich zu zitieren. Für das Planungskonzept besteht kein Handlungsbedarf.</p> <p>Abstimmungsergebnis:</p> <table border="0"> <tr> <td>Ja</td> <td>Nein</td> </tr> <tr> <td>17</td> <td>0</td> </tr> </table>		Ja	Nein	17	0
Ja	Nein				
17	0				
<p>Der Gemeinderat wurde über die Stellungnahme aus der Öffentlichkeit informiert.</p>					
<p>Stellungnahme aus der Öffentlichkeit</p>					
<p>Schreiben vom 23.07.2025:</p> <p>Sehr geehrte Frau Rupp,</p> <p>sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die am 08.04.2025 beschlossene Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Thann“ erlauben wir uns folgende Einwände vorzubringen:</p> <p>1. Grundlegende Anmerkungen:</p>					

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
-----------------------------	------------------------------	---

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

- 1.1. Wir stehen der Ausweisung als Baugebiet weiterhin ablehnend gegenüber. Das für FlurNr. 411/7 vorgebrachte Argument, aus steuerlichen Gründen wäre ein Baugebiet für eine Eigentumsübertragung oder dergleichen „günstiger“, entspricht nicht der fiskalischen Realität. Außerdem bestünde aufgrund des Begründungsberichtes der plg Strasser die Möglichkeit, durch das „Angebot“ einer zusätzlichen Wohnraumschaffung im Dachgeschoss auf FlurNr. 411/3 und 419 zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.
- 1.2. Da wir vermuten, dass unsere Argumente das Baugebiet nicht verhindern werden, sollte unseres Erachtens im Vergleich mit der bestehenden Bebauung und der jeweiligen Grundstücksgröße auf FlurNr. 411/7 maximal eine Wohneinheit, auf FlurNr 419 auch aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes keine zusätzliche Wohnbebauung entstehen.
- 1.3. Wir fordern als zusätzliche Unterlage ein maßstäbliches Höhenprofil in Blickrichtung Süd/Nord mit der Höhenlage und den Umrissen aller 3 Bauvorhaben wie auch des geplanten Carports/der Garage auf FlurNr. 411/3. Nur damit werden für uns die teils massiven Geländeauffüllungen und die daraus resultierenden Bauhöhen erkennbar wie auch die Auswirkungen auf die bestehenden privaten Zufahrtstraßen.
- 1.4. Wir bitten um Prüfung und Rückantwort, ob die genannten Geländeauffüllungen bereits ab der Grundstücksgrenze oder mit etwaigen und welchen Abständen erlaubt sind. Falls ab Grundstücksgrenze, ist dann die (erhöht) angebrachte Einfriedung darauf erlaubt? Die Frage betrifft die FlurNr. 411/8 und die Zufahrt für FlurNr. 411/6.
- 1.5. Die geplante Bebauung ist hinsichtlich der Gebäudehöhe (Wandhöhe) zu massiv. Die im Lageplan genannten „6 Meter Wandhöhe“ erfordern im westlichen Bereich massive Geländeauffüllungen, so dass sich die tatsächlichen östlichen Gebäudehöhen zwischen 8 und 10 Meter — gemessen ab dem bestehenden Geländeprofil - belaufen werden.

Das „Versprechen“, für die Bestandsgebäude eine erweiterte Wandhöhe zuzulassen, sehen wir — da in die Zukunft gerichtet — nicht als tatsächliche Begründbarkeit für die geplanten Wandhöhen von 6,00 m an. Zumal sich das Bestandsgebäude auf FlurNr. 411/5 in einer Hanglage befindet, für dessen Wandhöhe üblicherweise der Wert einer mittleren Wandhöhe anzuwenden wäre.
- 1.6. Wir sehen in der bestehenden Hanglage, der Platzierung der geplanten Gebäude, in der möglichen Geländeauffüllung sowie der Grenzbebauung einen Widerspruch. Wie kann eine Grenzbebauung entlang Flurnummer 411/8 möglich sein, wenn eine gestufte Auffüllung bis zu 2 Meter erlaubt wird?
- 1.7. Bebauung FlurNr. 411/7: Wenn begründet aus dem Hochwasserschutz die bergseitige

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort**Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg**

Gremium**Gemeinderat Brannenburg**

Höhenlage der Gebäude 25 cm über Gelände gefordert wird, gerät das westliche Bauvorhaben aufgrund der bergseitig gelegenen Garage auf der Ostseite in eine noch auffälligere Höhenlage bzw. Auffüllung als das ostseitige Bauvorhaben. Das erachten wir im Vergleich zur umliegenden Bebauung als nicht akzeptabel. Wir fordern, dass auch beim westseitigen Bauvorhaben die Garage auf die Ostseite gestellt wird. Darüber hinaus bitten wir um Prüfung, ob die geforderten bergseitigen 25 cm über Gelände nicht durch alternative Maßnahmen wie Mauern und dgl. mit einer direkten Ableitung des Oberflächenwassers in den geplanten Sickerschacht minimiert werden könnten.

1.8. Die notwendige Auffüllung für das westliche Bauwerk birgt weitere Gefahr für Oberflächenwasser / Hochwasser auf das östliche Bauwerk, da „helfen“ doch die 25 cm über Gelände nicht wirklich weiter!

1.9. Wir sehen aus den notwendigen Geländeauffüllungen auf Flurnummer 419 und 411/7 die Gefahr, dass Oberflächenwasser auf die hinterliegende Flur. Nr. 411/6 gerät und damit eine direkte Bedrohung für das bestehende Wohngebäude auf Flurnr. 411/5 einhergeht. Im Eintrittsfall wird für Schäden/Folgeschäden die Gemeinde Brannenburg haftbar gemacht

1.10. Wir fordern, dass im Falle einer Umsetzung einem eventuellen spekulativen

Sinn entgegengewirkt und ein Veräußerungsverbot gegenüber Dritten bzw. außerhalb der jeweiligen Familien erlassen wird, falls rechtlich möglich und zulässig. Dem Grunde nach handelt es sich hier um „Bauland für Einheimische“

1.11. Auf den betroffenen Fluren und um das Grüngelände herum leben viele

heimische Tierarten, die unter Artenschutz stehen. Darunter befinden sich Fledermäuse, Bussarde, Sperber, Eulen, Libellen und Eichkätzchen. Einige befinden sich auf der roten Liste.

1.12. Die geplante Bebauung verschärft die Verkehrsproblematik im Ortsteil. Die

jedes Jahr monatelang eingeschränkte Un-Übersichtlichkeit durch massiv überhängenden Bewuchs im Kreuzungs-/Abbiegebereich der Straße „Thann“ sowie entlang der gesamten Grundstücksgrenze von HausNr. 32 bis kurz vor der Einmündung in die Dientzenhofer Straße tragen hier maßgeblich negativ bei. Es wäre zu überlegen, ob man nicht eine Einbahnregelung für Thann schafft (am Friedhof entlang nur Richtung Berg, am Grundstück Nr. 32 entlang nur Richtung Süden)

1.13. Die Bebauung stellt keine Ortsabrundung dar, sie öffnet vielmehr die Tür zu einer

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
-----------------------------	------------------------------	---

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

weiterführenden baulichen Ausweitung in Richtung Süden.

2. Detaillierte Begründungen, die sich auf das Dokument „Begründung B-Plan Nr. 43 usw.“ beziehen. Der im Dokument „Begründung B-Plan Nr. 43 usw.“ hergestellte Bezug zu bestimmten Ziffern bezieht sich auch auf die Ziffern 8 ff, da inhaltlich identisch (Kurzfassung):

2.1. Ziffer 5.1.1. Bauliches Umfeld: Der Punkt „Höhenentwicklung“ zeichnet ein falsches Bild, da im Bestand zwar oftmals eine zweigeschossige Bebauung vorhanden ist, diese jedoch mittels Einschränkungen durch einen „Kniestock“ nicht als Vollgeschosse nutzbar sind. Auch der Hinweis auf ausgebaute Dachgeschosse trifft nur sehr vereinzelt zu und zeichnet auch hier ein unrichtiges Bild. Wir bitten den Textbeitrag zu überarbeiten.

2.2. Ziffer 5.2. Absatz 3: Wir bitten den Gedanken der „Aufstockung“ bestehenden Wohnraums schlüssig darzulegen, wer, wie, warum usw. Welche Wandhöhen würden dadurch möglich sein? Derzeit läßt sich aus diesem Gedanken nur eine Art „Begründung“ für die Wandhöhe der Neubebauung ableiten. Wir bitten auch die rechtliche Zulässigkeit dieses Zusammenhangs, der quasi „in die Zukunft gerichtet ist“, zu prüfen und zu begründen.

2.3. Ziffer 5.2. Absatz 5: Wir bitten darzulegen, mit welchen nachbarlichen Grundeigentümern Gespräche geführt wurden. Mit uns wurde kein Gespräch gesucht. Wir bitten diesen Textbeitrag insoweit zu schärfen, als die tatsächlichen Gesprächspartner namentlich benannt werden. Im Moment ist die Darstellung nicht schlüssig.

2.4. Ziffer 5.2. Flächenbilanzierung: Es wird eine GRZ von 0,35 genannt. Bei Flurnummer 411/3 bitten wir zu prüfen, ob diese GRZ durch die bestehende Bebauung plus der weiterhin existierenden Doppelgarage + Lagerraum westlich des Wohnhauses (Kennzeichnung als „Baubestand zur Disposition“) plus der neu gebauten Garage im Osten plus der geplanten zusätzlichen Garage/des Carports im Südwesten des Grundstücks nicht überschritten werden würde.

Zusätzlich sind bitte auch die bislang nicht durchgeführten, aber augenscheinlich genehmigten Änderungen des bestehenden Balkons am Bestandsgebäude (südlich) in eine Terrasse usw. mit zu prüfen, da sich dies auf die GRZ auswirken könnte.

2.5. Außerdem bitten wir um Klärung bei FlurNr. 411/3, warum der in der damaligen

Erweiterungsplanung des Wohnhauses vorgesehene Abriss der bestehenden Doppelgarage + Lagerraum („Baubestand zur Disposition“) bis dato nicht erfolgt ist.

2.6. Ziffer 6.1.: Hier wird genannt, dass die Stellplätze begrenzt sind. Bei einer geplanten zweigeschossigen Neubebauung erscheint eine Doppelgarage/Carport mit dann jeweils südlich davorliegenden Abstellplätzen als nicht realistisch, weil die sich im Freien

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
-----------------------------	------------------------------	---

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

befindlichen Abstellplätze zur jederzeitigen Nutzung der Garage/des Carports nie belegt werden. Als Folge daraus werden Kraftfahrzeuge an nicht zulässigen bzw. nicht genehmigten Örtlichkeiten abgestellt. Wir bitten dies zu überprüfen und zusätzliche verfügbare Stellplätze bzw. deren Möglichkeiten im Bebauungsplan mit abzubilden, oder als Umkehrschluss die Bebauung zu reduzieren.

2.7. Ziffer 6.2. Maß der baulichen Nutzung:

2.7.1. Zu Absatz 2: „Auf eine Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ... wird verzichtet“. Gleichzeitig ist unter Punkte „Zulässige Wandhöhe“ die „bergseitig zweigeschossige Bauweise“ benannt. Bitte klären bzw. den Widerspruch auflösen.

2.7.2. Zu „Zulässige Wandhöhe“: Die Angabe „bergseitig zweigeschossige Bauweise“ würde im Zusammenhang mit der Hanglage dazu führen, dass sich für die Wandhöhe auf der Westseite ein Wert größer als 6,0 Meter ergeben dürfte bzw. die 6 Meter nur durch massive Geländeauffüllungen möglich werden. Somit bitten wir darzulegen, auf welche Himmelsrichtung sich die im Lageplan angegebene Wandhöhe tatsächlich beziehen soll (Ost- oder Westseite).

Außerdem ist Ziffer 8.3.2. bei der Bemessung der Wandhöhe zu berücksichtigen. Oberkante Dachhaut bedeutet hier „Oberkante PV-Anlage“!!

2.7.3. Zu „Höhenlage der Gebäude“: siehe Kommentierung unter Ziffer 7.4.

2.8. Ziffer 6.5. Private Verkehrsflächen: Die Erschließung für Flurnummer 411/6 ist über FlurNr. 411/8 vorhanden. Es fehlen leider die Kurvenradien für das Einbiegen auch größerer Fahrzeuge von der Straße Thann auf Flurnummer 411/8. Uns wäre sehr gelegen, wenn hier eine entsprechende Vermessung mit Grunderwerb unter entsprechender Kostenübernahme möglich wäre. Wir bitten um Prüfung, ob seitens der Gemeinde eine Vermittlungstätigkeit möglich wäre, bestenfalls eine Festschreibung im neuen Bebauungsplan.

2.9. Ziffer 6.6. Dach- und Fassadengestaltung: Es wird ein gleichschenkliges Satteldach vorgegeben mit Vollausbau des Obergeschosses. Angesichts der bestehenden Hanglage und der Festsetzung aus Ziffer 7.4., dass 25 Zentimeter über Gelände kein Oberflächenwasser ins Gebäude eindringen darf, bedeutet das eine erhebliche Geländeauffüllung auf der jeweiligen Ostseite.

Folgende Fragen und Anmerkungen dazu:

2.9.1. Das östliche Wohnhaus mit Garage würde auf der Ostseite ca. 2-3 Meter höher

Sitzungs-Nr.
Gde/04/2026**Sitzungs-Datum**
21.04.2026**Uhrzeit von, bis**
18:30 Uhr - 20:55 Uhr

Sitzungsort**Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg**

Gremium**Gemeinderat Brannenburg**

stehen als der Erschließungsweg FlurNr. 411/8

2.9.2. Eine vorgesehene Grenzbebauung durch die Garage erlaubt keine Geländeauffüllung, da diese stufenweise vorgenommen werden müßte. Auch die maximale Wandhöhe von 3 Meter bei einer Grenzgarage sollte sich nach unserer Meinung auf das Ursprungs-Geländeprofil beziehen. Das bedeutet,

dass die Garage nach den vorliegenden Prämissen entweder wesentlich „tiefer“ stehen würde als das Wohnhaus, sprich auf Höhenniveau der Flurnr. 411/8, oder eine Grenzbebauung nicht zulässig wird. Wie ist dies derzeit geplant und wie wird dies im Bebauungsplan geregelt?

2.9.3. Das geplante Wohnhaus auf FlurNr. 419 würde ebenfalls eine andere Höhenlage aufweisen als die Zufahrt zu FlurNr. 411/6. Auch hierzu bitten wir um Prüfung, ob sich durch die notwendige, gestufte Aufschüttung der Grenzabstand nicht vergrößern müßte.

2.9.4. Aus der Hanglage, der Vorgabe zur Verhinderung des Eindringens von Oberflächenwasser, der Möglichkeit des Vollausbau des Obergeschoßes wie das angedachte gleichschenklige Satteldach ergeben bei allen 3 Bauvorhaben eine massive Erhöhung der jeweils östlichen Wandhöhe von weit über 6 Meter über dem vorhandenen, natürlichen Geländeverlauf. Die vorgegebene Wandhöhe von 6 Meter sollte sich auch im Bezug auf die bestehende umliegende Bebauung maximal auf die jeweilige Ostseite beziehen, was dann keinem Vollausbau des Obergeschosses mehr entsprechen würde. Ggf. ist auch eine Abweichung vom gleichschenkligen Satteldach zu prüfen.

2.10. Ziffer 6.6. Einfriedungen: Beinhaltet die Zulässigkeit nur von Holzzäunen den Umkehrschluß, dass bestehende sichthemmende Hecken entlang der FlurNr 411/8 entfernt bzw. auf die der Höhe des Bewuchses entsprechenden Abstand abzuändern sind? Wir bitten um eine klärende rechtsverbindliche Antwort.

Die Höhe der Einfriedung ist im Bezug auf die Sichtflächen im Bereich der FlurNr. 411/8 und 411/6 als Einmündung in die Straße „Thann“ explizit im Bebauungsplan zu benennen, um nachfolgende Streitigkeiten zu vermeiden und Rechtsgrundlage zu schaffen.

2.11. Ziffer 7.4. Gefährdungen durch Wasser: Die voraussichtlich stattfindenden

Geländeauffüllungen auf FlurNr.. 411/7 wie 419 dürfen nicht dazu führen, dass sich Oberflächenwasser auf die FlurNr. 411/6 + 411/8 + 411/6 ableitet. Auch den

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
-----------------------------	------------------------------	---

Sitzungsort**Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg**

Gremium**Gemeinderat Brannenburg**

Zusammenhang zwischen Grenzbebauung, Geländeauffüllung und Oberflächenentwässerung entlang FlurNr. 411/8 bitten wir detailliert dazustellen.

3. Detaillierte Begründungen, die sich auf das Dokument „Lageplan aus BPlan Nr. 43 bzw. aus der Bekanntmachung“ beziehen:

3.1. Es wird um eine detaillierte Erläuterung der angegebenen Wandhöhe für Flurnummer 411/5 von 6,80 Meter gebeten. Es handelt sich um ein Hanggrundstück, das Obergeschoß weist ostseitig eine Kniestockhöhe von 1,30 Meter auf und ist somit nicht voll ausgebaut. Nach einschlägiger Literatur ist dafür die mittlere Wandhöhe des Bauwerks anzusetzen, die nach unserer Einschätzung knapp über 6 Meter beträgt und keinesfalls 6,80 Meter.

Wir bitten um Prüfung und Erläuterung.

3.2. Wir bitten zusätzlich um eine Erläuterung, welchen Inhalt die Diskussion zur Wandhöhe für die Neubauvorhaben laut Beschluß-Auszug vom 08.04. hatte.

3.3. Flurnummer 419: Das geplante Wohnhaus befindet sich an Stelle einer bestehenden Dreifachgarage. Da diese östlich auf Grenzbebauung steht, wären die vorhandenen Fundamente bei einer Wohnbebauung zu entfernen und der übliche Grenzabstand wäre einzuhalten. Wir bitten dies als Auflage im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

3.4. Flurnummer 411/5: Es fehlt der Grundriss der aktuell bestehenden Doppelgarage plus Lagerraum, die im Zuge der Erweiterungsbebauung hätte abgerissen werden sollen. Es findet sich im Lageplan eine gestrichelte Linie, die dieses Bauwerk abbilden könnte, die blaue Umrandung schließt diese aber nicht vollständig mit ein. Wir bitten, vor der Genehmigung eines weiteren Neubaus einer Garage/Carport (rot gestrichelt) über die dann bebaute Fläche (Stichwort GFZ) final zu entscheiden.

3.5. Grenzbebauung: Wir sehen eine dreifache Grenzbebauung (zweifach an der privaten Erschließungsstraße) und einfach an der westlichen Zufahrtsmöglichkeit für Flurnummer 411/6 sehr skeptisch. Das ungehinderte Benutzen der beiden Zufahrten muß während des Bauens und auch anschließend im Zusammenhang mit Renovierungen usw. ermöglicht werden. Bei einer Grundstücksgröße von über 1.000 Quadratmetern auf Flurnummer 411/7 bitten wir, zusätzlich zu unseren Anmerkungen zur Geländeauffüllung eine Grenzbebauung nicht zu genehmigen. Gleiches gilt für die geplante Garage/Carport auf Flurnummer 411/3.

Eine weitere Ablehnung dazu ergibt sich aus der notwendigen Entwässerung der FlurNr. 411/7 ggü der FlurNr. 411/8, siehe Ausführungen zum Prüfbericht Versickerung.

4. Entwässerung Flurnummer 411/7 (Prüfbericht Versickerung): 4.1. Im

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Prüfbericht genannte Hausnummer „Thann 26“ ist unrichtig

4.2. SCH2: Sollte die Oberflächenentwässerung der gesamten Flur 411/7 auf diese wohl leistungsfähige Versickermöglichkeit hinauslaufen, dann ergibt sich unseres Erachtens ein baulicher Widerspruch zur Grenzbebauung entlang Flur 411/8 (Private Zufahrtstraße)

5. Weitere Themen:

5.1. Bepflanzung entlang Flurnummer 411/8: Die derzeit vorhandene Bepflanzung stimmt mit den Vorgaben des Merkblattes „Verkehrssicherungspflicht bei Anpflanzungen“ nicht überein. Mehrmaliges Ermahnen und Bitten zur Zurücknahme der Bepflanzung führten bisher zu keinem Ergebnis. Wir bitten im Bebauungsplan bzw. in der Baugenehmigung explizit auf die gesetzlichen Pflanzabstände hinzuweisen.

5.2. Befahrbarkeit Flurnummer 411/8: Wir fordern eine sogenannte Einmündungskurve östlich wie westlich der vorhandenen Straße, die eine einwandfreie Befahrbarkeit auch für Lastkraftwagen sicherstellt. Die notwendigen Vermessungsarbeiten und deren Kosten würden wir selbstverständlich übernehmen. Wir bitten Sie, in dieser Sache mindestens vermittelnd tätig zu werden.

5.3. Sichtdreiecke bei Einmündung der privaten Erschließungsstraße (FlurNr. 411/8) plus aus der Zufahrt für Flurmr. 411/6 in die Straße „Thann“ als sogenannte übergeordnete Straße. Es gilt innerörtlich ein Sichtdreieck mit 0,8 m Maximalhöhe für Bewuchs oder Einzäunung vorzuhalten. Wir bitten, die Sichtdreiecke für FlurNr. 411/8 und 411/6 und die Einfriedungshöhe in den Bebauungsplan mit aufzunehmen

5.4. Bienenhaltung auf Flurnummer 411/7: Die seit 1912 bestehende Bienenhaltung auf Flurnummer 411/6 darf durch die Neu-Bebauung im Bestand nicht gefährdet oder gar verhindert werden. Auch spätere, eventuelle Klagen gegen diese Bienenhaltung sind zu unterbinden.

Bitte bestätigen Sie den Eingang dieses Einspruchs schriftlich und teilen Sie uns das Ergebnis Ihrer Überprüfung mit. Gerne können Sie uns auch zu einem Erörterungstermin einladen.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)

Die Gemeinde hat sich mit dem Schreiben aus der Öffentlichkeit vom 23.07.2025 befasst.

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort**Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg**

Gremium**Gemeinderat Brannenburg**

Entsprechende Erläuterungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan zu ergänzen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Höhenlage der Gebäude mit Höhenbezug Oberkante Erdgeschoss im m ü. NHN als Höchstgrenze festgelegt wird. Die Höhenlage des Gebäudes ist im konkreten Genehmigungsverfahren unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Vorgaben sowie der Belange des Hochwasserschutzes abschließend festzulegen.

Abstimmungsergebnis:**Ja Nein****17 0****Zu 1.4. Geländemodellierung**

Entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan sind Geländeänderungen bis zu 2,0 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.

An Straßen und Grundstücksgrenzen ist das Gelände an das bestehende Gelände anzugleichen. Das Geländeniveau der Baugrundstücke ist an die Höhen der jeweiligen Nachbargrundstücke durch entsprechende Geländemodellierung anzupassen.

Höhensprünge innerhalb des Planungsgebiets sind bevorzugt landschaftlich durch Böschungen zu modellieren.

Stützmauern sind nach Festsetzung im Bebauungsplan bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sie sind mindestens 1 m vor der Grundstücksgrenze anzuordnen.

Die Gemeinde hält an der vorliegenden Planung fest, es ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:**Ja Nein****17 0****Zu 1.5. Wandhöhen**

Auf die Abwägung zu Ziff. 1.3 wird verwiesen.

Auf Grundlage der Höhenabwicklung ist davon auszugehen, dass sich die Gebäude in die umgebende Bebauung einbinden.

Für das Planungsgebiet wurde eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Topografie und der Höhenentwicklung des vorhandenen Baubestands erstellt. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

vorliegende Planung.

Für die Bestandsgebäude werden einheitliche Wandhöhen festgesetzt. Dadurch werden durch vorliegende Planung, abhängig vom jeweiligen Baubestand, Entwicklungsspielräume von ca. 0,5 – 1,20 m gewährt. Die Wandhöhen werden bauplanungsrechtlich von der OK.FFB.EG (bezogen auf m ü. NHN) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK Dachhaut festgesetzt.

Unabhängig davon ist im Abstandsflächenrecht nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) die maßgebliche Wandhöhe für die Berechnung der Abstandsfläche grundsätzlich vom Geländeoberflächenpunkt bis zur Oberkante der Wand zu messen.

Laut einem Beschluss des VGH München vom 20.03.2024 (Az. 15 ZB 24.47) ist hier nicht entscheidend, ob das aufgefüllte Gelände inzwischen als „natürliche Geländeoberfläche“ gilt. Vielmehr kommt es darauf an, ob die Geländeaufhöhung baulich bedingt ist und damit nicht als natürliche Geländeoberfläche zu werten ist.

Die Bayerische Bauordnung (Art. 6 BayBO) selbst enthält keine ausdrückliche Definition der „natürlichen Geländeoberfläche“, aber in der Praxis und Rechtsprechung gilt: Aufschüttungen zählen nicht zur natürlichen Geländeoberfläche, wenn sie baulich motiviert sind (z. B. zur Angleichung an ein Gebäude). Die ursprüngliche Geländeoberfläche vor der Aufschüttung ist maßgeblich für die Berechnung der Wandhöhe und damit der Abstandsfläche. Aufschüttungen zur Angleichung an das Gebäude sind nicht abstandsflächenneutral.

Die Einhaltung der Abstandsflächen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Gemeinde hält an der vorliegenden Planung fest, es ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Ja Nein

17 0

Zu 1.6.: Widerspruch der Planung

Der Bebauungsplan regelt als bauplanungsrechtliches Instrument die städtebaulichen Rahmenbedingungen. Diese eröffnen Planungsspielräume bzgl. dem Maß der baulichen Nutzung und der Gestaltung, z. B. Höhenlage von Gebäuden.

Die Einhaltung der bauplanungsrechtlichen, der bauordnungsrechtlichen und der naturschutzfachlichen Vorgaben ist im konkreten Genehmigungsverfahren darzulegen.

Die Gemeinde hält an der vorliegenden Planung fest, es ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort**Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg**

Gremium**Gemeinderat Brannenburg**

Abstimmungsergebnis:

Ja Nein

17 0

Zu 1.7.

Im Rahmen des Verfahrens wurden von Seiten der Fachbehörden keine wesentlichen Bedenken gegen vorliegende Planung geäußert, auf die entsprechenden Beschlusslagen wird verwiesen. Die Gemeinde geht daher grundsätzlich davon aus, dass die Belange des Hochwasserschutzes beachtet wurden.

Im Rahmen der weiteren Planung sind die vorgeschlagenen Alternativen grundsätzlich zu prüfen.

Abstimmungsergebnis:

Ja Nein

17 0

Zu 1.8. und 1.9: Schädigungen Dritter

Durch Festsetzungen, z. B. zu Wasserdurchlässigkeit von Belägen ist die Gemeinde bestrebt, die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt möglichst zu minimieren.

Allgemein ist wild abfließendes Wasser nach § 37 Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) Wasser, das ohne geordnete Ableitung über die Geländeoberfläche abfließt. Eine Veränderung des natürlichen Wasserabflusses kann zu einem Unterlassungsanspruch führen, wenn dadurch fremde Grundstücke beeinträchtigt werden (§ 1004 BGB i.V.m. § 37 WHG). Die wasserrechtlichen Vorgaben werden ergänzt durch landesspezifische Regelungen, z. B. zur Hochwasserabwehr durch das Bayerische Wassergesetz BayWG.

Im Planungsverlauf wurde durch das Ingenieurbüro Dippold + Gerold, Prien a. Chiemsee, mit Stand vom 30.01.2026 ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Thann“ erarbeitet. Das Konzept sieht eine bevorzugte ortsnahe Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers vor. Je nach geplanter Niederschlagswasser-Anlage ist beim Landratsamt Rosenheim eine Erlaubnis für die Gewässerbenutzung einzuholen. Dabei sind bestehende Rechte Dritter zu berücksichtigen. Werden die Anlagen nach den geltenden Vorschriften und dem Stand der Technik errichtet, sind keine negativen Auswirkungen auf Gewässer (Grundwasser und Oberflächengewässer) zu erwarten. Durch die bevorzugte Versickerung des Niederschlagswassers statt der Einleitung in den Thannbach wird einer Erhöhung dessen Abflusses

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

vorgebeugt. Es ist ersichtlich, dass durch umsichtige und wasserbewusste Flächengestaltung ein großer Einfluss auf zu errichtende Anlagen genommen werden kann. (2026 DIPPOLD/GEROLD)

Die Einhaltung der wasserrechtlichen Vorgaben und der Nachweis zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist im konkreten Genehmigungsverfahren darzulegen.

Die Gemeinde hält an der vorliegenden Planung fest, es ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Ja Nein

17 0

Zu 1.10. Veräußerungsverbot

Der Bebauungsplan regelt gemäß § 9 BauGB die städtebauliche Ordnung. Ein Veräußerungsverbot greift direkt in das Eigentumsrecht ein und bedarf einer besonderen gesetzlichen Grundlage, die im BauGB nicht vorgesehen ist.

Die Gemeinde hält an der vorliegenden Planung fest, es ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Ja Nein

17 0

Zu 1.11. Heimische Tiere

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die Beschlusslage zu den vorgebrachten Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde wird verwiesen. Darüber hinaus ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Ja Nein

17 0

Zu 1.12.: Verkehr

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Durch vorliegende Planung ist aufgrund der geringen Zahl zusätzlich möglicher Wohneinheiten nicht mit einer wesentlichen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen.

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort**Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg**

Gremium**Gemeinderat Brannenburg**

Die angesprochenen Beeinträchtigungen und die Hinweise zur allgemeinen Verkehrssituation werden zur Kenntnis genommen, sind für die vorliegende Planung jedoch ohne Belang.

Die Gemeinde hält an der vorliegenden Planung fest, es ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein
17	0

1.13. bauliche Ausweitung

Ein Überspringen der Dientzenhoferstraße nach Süden wird durch vorliegende Planung städtebaulich nicht begründet. Es werden keine Bezugsfälle für eine Entwicklung des Bereichs südlich der Gemeindestraße Thann geschaffen.

Zudem sind für die baulichen Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsflächen zu erbringen. Im Rahmen der Planungsfortschreibung ist geplant, die erforderlichen Ausgleichsflächen südlich der Gemeindestraße Thann anzubieten.

Die Gemeinde hält an der vorliegenden Planung fest, es ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein
17	0

Zu 2. Detaillierte Begründungen zu Begründung

Die Hinweise werden allgemein zur Kenntnis genommen. Sie sind im weiteren Planungsverlauf zu prüfen und bei Bedarf zu korrigieren.

Allgemein ist anzumerken, dass der Bebauungsplan als geltendes Recht langfristig städtebauliche Inhalte regelt. Planungsspielräume, auch für künftige Planungen, vermeiden nicht notwendige Planungskosten und Verwaltungsaufwand für Änderungen im Rahmen der Bauleitplanung.

Eine Nennung von Namen ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Der Bebauungsplan definiert Maßstäbe für eine künftige Entwicklung. Verpflichtungen zur Umsetzung (z. B. Abriss von Nebengebäuden zur Erweiterung des Hauptgebäudes) werden dadurch nicht begründet. Genehmigte Vorhaben stehen unter Bestandsschutz. Die Einhaltung der GRZ ist im Bereich der Bestandsbebauung im Rahmen der Vorhabengenehmigung neubaugleicher Umbauten

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

oder Neubauten nachzuweisen.

Für den Stellplatznachweis im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde anzuwenden. Diese wurde im Planungsverlauf erarbeitet. Nach aktueller Stellplatzsatzung können die Aufstellflächen vor Garagen unter bestimmten Vorgaben für den Nachweis herangezogen werden. Der Bebauungsplan legt, i. S. eines Planungsspielraums, die Flächen für private Stellplätze nicht explizit fest.

Als oberer Bezugspunkt der Wandhöhe wird in Anlehnung an die Bayerische Bauordnung der Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut festgesetzt, eine Anpassung der Bezugspunkte wird als nicht notwendig erachtet. Es besteht keine Verpflichtung zur Installation einer PV-Anlage, wird von der Gemeinde jedoch empfohlen.

Bzgl. erforderlicher Radien zur Sicherstellung der Erreichbarkeit der Hinterliegergrundstücke wird die Gemeinde die verkehrsgeometrischen Anforderungen für die private Erschließungsstraße (Bestand) im weiteren Planungsverlauf prüfen und ggf. notwendige Gespräche vermittelnd begleiten. Die Lage und Ausdehnung benachbarter möglicher Nebengebäude ist dabei zu berücksichtigen.

Die Zulässigkeit von Hecken wird nicht durch den Bebauungsplan begründet. Hier sind ggf. bauordnungsrechtliche bzw. verkehrsrechtliche Regelungen zu beachten.

Abstimmungsergebnis:

Ja Nein

17 0

Zu 3. Detaillierte Begründungen zu Lageplan

Die Hinweise werden allgemein zur Kenntnis genommen. Sie sind im weiteren Planungsverlauf zu prüfen und bei Bedarf zu korrigieren. Auf die bisherige Beschlusslage wird verwiesen.

Der Abriss von Gebäuden wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Vorhandene Regelungen und Vorschriften, z. B. der BayBO sind allgemein einzuhalten.

Die Planung basiert auf der digitalen Flurkarte und wird lediglich hinweislich im Plan dargestellt. Rechtlich bindend sind die festgesetzten Inhalte des Bebauungsplans, z. B. Baugrenze.

Abstimmungsergebnis:

Ja Nein

17 0

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 21.04.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 20:55 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort**Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg****Gremium****Gemeinderat Brannenburg****Zu 4. Entwässerung**

Die vorliegenden Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens kommen zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung auf den Baugrundstücken prinzipiell möglich ist. Im Planungsverlauf wurde durch das Ingenieurbüro Dippold+Gerold mit Stand vom 30.01.2026 ein Konzeptentwurf zum Umgang mit Niederschlagswasser im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Thann“ erarbeitet. Die Ergebnisse sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen. Der Nachweis zur Versickerung ist im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung zu führen.

Der Bericht ist redaktionell zu berichtigen (Benennung der Hausnummer).

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein
17	0

Zu 5. Sonstiges

Hinweise zu vorhandenen Bepflanzungen werden zur Kenntnis genommen, sind auf Ebene des Bebauungsplans jedoch ohne Belang. Die Gemeinde wird das Gespräch mit den Grundstückseigentümern suchen und auf geltende Vorschriften aufmerksam machen. Ebenso können die textlichen Hinweise zur Vorgaben zu Lichtraumprofilen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Bei der Flur Nr. 411/8 handelt sich um eine bestehende private Verkehrsfläche. Technische Ausbauten obliegen dem Grundstückseigentümer. Die Gemeinde wird entsprechende Planungen bei Bedarf vermittelnd begleiten.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein
17	0

Beschluss:

Der Gemeinderat macht sich die Inhalte der Abwägungs- und Beschlussvorlage zu eigen.

Sitzungs-Nr.
Gde/04/2026

Sitzungs-Datum
21.04.2026

Uhrzeit von, bis
18:30 Uhr - 20:55 Uhr

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Der Gemeinderat billigt den Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Thann“ mit integriertem Grünordnungsplan der Planungsgruppe Strasser vom März 2026.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

ja	nein
17	0

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

Die Beschlussfähigkeit war gegeben.
Ort, Datum

Brannenburg, den 12.05.2026

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt
Dienststelle

