



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**5 Ortsentwicklung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "Gmain-Weidach-Dreigartenfeld";
Teilaufhebung; Billigungs- und Auslegungsbeschluss****Sachverhalt:**

Erster Vorsitzender Bürgermeister Jokisch leitet in den Sachverhalt ein. Auf die Gemeinderatssitzungen vom 14.10.2025, Tagesordnungspunkt 2 des öffentlichen Teils, und vom 09.12.2025, Tagesordnungspunkt 3 des öffentlichen Teils, wurde verwiesen.

Dem Gremium wird aufgrund des gegenwärtig vorliegenden Planentwurfs vom März 2026 erläutert, dass der Geltungsbereich der Teilaufhebung nochmals erweitert wurde. Der Bereich südlich der Hofmillerstraße wurde hinzugenommen, da es aus städteplanerischer Sicht keine Bedenken gibt und in diesem Gebiet auch Begehrlichkeiten für Bauvorhaben bestehen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans innerhalb des Plangebiets ändert sich das Baurecht von § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) in ein Baurecht nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) unter Anwendung der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und diverser gemeindlicher Satzungen und Verordnungen.

Nichtausgeschöpfte Baurechte des Bebauungsplans Nr. 2 können im Rahmen einer regulären innerörtlichen Entwicklung nach § 34 BauGB auch weiterhin umgesetzt und realisiert werden. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans werden weder faktische Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB überplant noch begründet.

Es ist davon auszugehen, dass sich die zusätzliche Bebauung harmonisch in die umgebende Hauslandschaft einfügt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.

Durch das geänderte Baurecht werden Nachverdichtungen durch Gebäudeerweiterung und Aufstockung aufgrund einer zwischenzeitlichen geänderten Gesetzgebung möglich. Im Vergleich zum bisher geltenden Baurecht ist dadurch mit einer geringfügigen Baurechtsmehrung im Rahmen des Einfügegebots des § 34 BauGB zu rechnen. Da dies der Nachverdichtung im bebauten Innenbereich dient, entspricht dies den Zielen der Gemeinde und der Regionalplanung.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans entfallen die bisherigen Festsetzungen zur Grünordnung, hier v. a. zum Erhalt des vorhandenen straßenraumbezogenen Baumbestands. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich durch die übliche Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen als Hausgärten das Ortsbildprägende Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert. Etwaige Baumfällungen unterliegen weiter hin den geltenden rechtlichen Bestimmungen, sodass ein angemessener Schutz wertvoller Vegetationsbestände sichergestellt bleibt.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans ist nicht mit einer wesentlichen Veränderung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Punktuell kann es zu einer leichten Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs kommen. In diesem Zusammenhang werden lediglich geringfügige zusätzliche Belastungen der Anwohner erwartet. 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**

erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Die Satzung über die Herstellung und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) in der Gemeinde Brannenburg ist maßgeblich.

Zum Zeitpunkt der Teilaufhebung des Bebauungsplans liegt das Planungsgebiet in Teilen innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem des Kirchbachs. Bei Katastrophenereignissen (Extremhochwasser) ist mit Hochwassergefahren zu rechnen und Überflutungstiefen der Kategorie "größer 0 - 0,5 m" sind zu erwarten.

Gebäude sind daher grundsätzlich bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Das Planungsgebiet befindet sich in Teilen innerhalb des 60 m - Bereiches von Fließgewässern und unterliegt damit zum Teil der Genehmigungspflicht nach Art. 36 WHG i. V. m. Art. 20 Abs. 1 und 2 BayWG. Für baurechtlich freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen ist in diesen Fällen eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

Aufgrund der vorherrschenden Böden und gemeindlicher Erfahrung ist innerhalb des Planungsgebiets mit einer ausreichenden Sickerfähigkeit des Bodens zu rechnen. Soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, ist bei neuen Bauvorhaben das Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt.

Der gegenwärtig der Diskussion vorliegende Entwurf geht in der westlichen Begrenzung des Geltungsbereiches über die Hofmillerstraße hinaus. Diskutiert wurde, inwieweit sie unmittelbar die westliche Grenze des Geltungsbereiches bilden soll.

Erster Bürgermeister Jokisch lässt über folgenden Beschlussvorschlag mit dem Planentwurf abstimmen, dessen Geltungsbereich im Westen über die Hofmillerstraße hinausgeht:

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Inhalt des Planungsentwurfs mit Stand März 2026 und beauftragt die Verwaltung die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:**Ja:** **nein:****8** **10**

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 Diskussion und Beschlussfassung aufnehmend, lässt der Vorsitzende über einen Planungsentwurf abstimmen, dessen westliche Grenze des Geltungsbereiches im Wesentlichen die Hofmillerstraße bildet.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt diesen Inhalt des Planungsentwurfs mit Stand 21.04.2026 und beauftragt die Verwaltung die Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Ja: **nein:**
15 **3**

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

