



Beschluss-Auszug

Blatt: 1

Sitzungs-Nr.	Sitzungs-Datum	Uhrzeit von, bis
Gde/04/2026	15.09.2026	18:30 Uhr - 21:20 Uhr

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Öffentlicher Teil

2 Ortsentwicklung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2 "Gmain-Weidach-Dreigartenfeld"; Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Zweckstätter leitete in den Sachverhalt ein.

Zunächst wurde auf die Vorschriften zum Umgang mit persönlichen Beteiligungen hingewiesen. Bebauungspläne regeln die Bebaubarkeit und sonstige Nutzbarkeit der Grundstücke, haben erheblichen Einfluss auf den Grundstückswert und bringen den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern von Grundstücken im Planungsbereich einen unmittelbaren Vor- oder Nachteil. Mitglieder des Gemeinderats sind daher von der Beratung und Beschlussfassung über einen Bebauungsplan ausgeschlossen, wenn sie oder ihre in Art. 20 Abs. 5 BayVwVfG genannten Angehörigen bzw. eine vom Mitglied vertretene natürliche oder juristische Person oder sonstige Vereinigung, Eigentümerin bzw. Eigentümer von Grundstücken im Bereich des Bebauungsplans sind.

Der Ausschluss betrifft nicht nur den Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB), sondern auch die vorbereitenden Beschlüsse, die den Plan inhaltlich beeinflussen können.

Die Aufhebung eines (Teiles) eines B-Planes ist der Aufstellung gleichzusetzen, da die mit der Aufhebung verbundene Rechtsfolge (hier: die zukünftige Beurteilung des Plangebietes als Innenbereich) allen Grundstückseigentümern im Aufhebungsgebiet einen unmittelbaren Vor- oder Nachteil bringen kann.

Alle Gemeinderatsmitglieder, die ein Grundstück des in dieser Sitzung behandelten Aufhebungsgebietes des Bebauungsplans Nr. 2 haben, sind somit persönlich beteiligt und dürfen an Beratung und Abstimmung nicht teilnehmen.

Der Vorsitzende bat die betroffenen drei Mitglieder des Gemeinderates, als Zeichen der persönlichen Beteiligung selbständig den Sitzungstisch zu verlassen. Der Bitte wurde Folge geleistet.

Bauamtsleiterin Christine Rupp informierte über die bisher zur heutigen Thematik erfolgten Beschlüsse und sachliche Inhalte.

Der Gemeinderat wurde anschließend über die zur Stellungnahme aufgeforderten Behörden und Träger öffentlicher Belange, Eingang und Art der Stellungnahme, sowie Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen informiert:

Nr.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Art der Stellungnahme	Datum

Sitzungs-Nr.
Gde/04/2026**Sitzungs-Datum**
15.09.2026**Uhrzeit von, bis**
18:30 Uhr - 21:20 Uhr**Sitzungsort****Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg****Gremium****Gemeinderat Brannenburg**

1	Amt f. Digitalisierung, Breitband und Vermessung ADBV Rosenheim	Keine Einwände	24.06.2026
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim -Bereich Forsten	Keine Rückmeldung	14.07.2026
3	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim – Bereich Landwirtschaft	Keine Einwände	06.07.2026
4	Amt für ländliche Entwicklung ALE Oberbayern	Keine Rückmeldung	14.07.2026
5	Bayerischer Hotel und Gaststättenverband DEHOGA Bayern e. V.	Keine Rückmeldung	14.07.2026
6	Bayerischer Bauernverband - Geschäftsstelle Rosenheim	Keine Rückmeldung	14.07.2026
7	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege BLfD, Referat BQ Bauleitplanung	Keine Rückmeldung	14.07.2026
8	Bayerisches Landesamt für Steuern - Oberfinanzdirektion (LfSt)	Keine Rückmeldung	14.07.2026
9	Bayerisches Landesamt für Umwelt LfU	Keine Rückmeldung	14.07.2026
10	Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e. V.	Keine Rückmeldung	14.07.2026
11	Bayernnets GmbH, Planauskunft	Keine Einwände	12.06.2026
12	Bayernwerk Netz GmbH	Keine Rückmeldung	14.07.2026
13	Bund NATURSCHUTZ IN Bayern; Kreisgruppe Rosenheim	Keine Rückmeldung	14.07.2026
14	Deutsche Telekom AG, Netzproduktion/Bauleitplanung Süd	Keine Rückmeldung	14.07.2026
15	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München	Keine Rückmeldung	14.07.2026
16	EON Wasserkraft GmbH	Keine Rückmeldung	14.07.2026

Sitzungs-Nr.
Gde/04/2026**Sitzungs-Datum**
15.09.2026**Uhrzeit von, bis**
18:30 Uhr - 21:20 Uhr**Sitzungsort****Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg****Gremium****Gemeinderat Brannenburg**

17	Erzbischöfliches Ordinariat München, R1, RB Pastoralraumanalyse	Keine Einwände	17.06.2026
18	Gemeindeverwaltung Bad Feilnbach	Keine Rückmeldung	14.07.2026
19	Gemeindeverwaltung Flintsbach	Keine Rückmeldung	14.07.2026
20	Gemeindeverwaltung Markt Neubeuern	Keine Rückmeldung	14.07.2026
21	Gemeindeverwaltung Nußdorf a.Inn	Keine Einwände	12.06.2026
22	Gemeindeverwaltung Raubling	Keine Einwände	01.07.2026
23	Handwerkskammer München und Oberbayern	Stellungnahme	10.07.2026
24	Industrie- und Handelskammer, Abt. Bauleitplanung	Keine Einwände	24.06.2026
25	INNergie GmbH, Abt. Technische Dienste und Planung	Keine Einwände	18.06.2026
26	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.; Regionalgeschäftsstelle Inn-Salzach	Keine Rückmeldung	14.07.2026
27	Landesjagdverband Bayern e.V.	Keine Rückmeldung	14.07.2026
28	Landratsamt Rosenheim - SG 31 Bauleitplanung	Stellungnahme	13.07.2026
29	Landratsamt Rosenheim - SG 32 Bautechnik, Denkmalschutz	Keine Rückmeldung	14.07.2026
30	Landratsamt Rosenheim - SG 33 Untere Naturschutzbehörde	Stellungnahme	14.07.2026
31	Landratsamt Rosenheim - SG 34 Wasser- und Bodenschutz	Keine Rückmeldung	14.07.2026

Sitzungs-Nr.
Gde/04/2026**Sitzungs-Datum**
15.09.2026**Uhrzeit von, bis**
18:30 Uhr - 21:20 Uhr**Sitzungsort****Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg****Gremium****Gemeinderat Brannenburg**

32	Landratsamt Rosenheim - SG 35 Immissionsschutz, Abfallrecht	Keine Rückmeldung	14.07.2026
33	Landratsamt Rosenheim - SG 42 Kreistiefbauverwaltung	Keine Rückmeldung	14.07.2026
34	Landratsamt Rosenheim - SG 51 Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Kreisbrandrat	Keine Rückmeldung	14.07.2026
35	Landratsamt Rosenheim - SG 53 Verkehrswesen, Untere Straßenverkehrsbehörde (Verkehrssicherheit)	Keine Rückmeldung	14.07.2026
36	Landratsamt Rosenheim - SG 62 Staatl. Gesundheitsamt	Keine Rückmeldung	14.07.2026
37	Polizeiinspektion Brannenburg	Keine Einwände	12.06.2026
38	Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes- und Regionalplanung	Keine Einwände	16.06.2026
39	Regierung von Oberbayern, SG 201 Brand- und Katastrophenschutz	Keine Rückmeldung	14.07.2026
40	Verbund Innkraftwerke Töging (inkl. EON Wasserkraft GmbH seit Sommer 2015)	Keine Rückmeldung	14.07.2026
41	Wasserbeschaffungsverband Degerndorf WBV	Keine Rückmeldung	14.07.2026
42	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	Keine Einwände	12.06.2026
43	Wendelsteinbahn GmbH	Keine Einwände	01.07.2026

Erster Bürgermeister Zweckstätter wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass bei Abwägungen die Einwände zu verlesen sind.

Lfd**Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen**

Sitzungs-Nr.
Gde/04/2026

Sitzungs-Datum
15.09.2026

Uhrzeit von, bis
18:30 Uhr - 21:20 Uhr

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Nr.

Zu Nr. 23 Handwerkskammer München und Oberbayern:

Sehr geehrte Damen und Herren, die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Gemeinde Brannenburg. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde die geordnete Weiterentwicklung des bereits überwiegend bebauten Plangebiets sicherstellen. Die Beurteilung der Bauvorhaben soll künftig gem. § 34 BauGB erfolgen. Prinzipiell bestehen von unserer Seite keine Einwände. Wir weisen jedoch vorsorglich darauf hin, dass sich im Plangebiet und daran angrenzend handwerkliche Bestandsbetriebe befinden, die von den künftigen Maßnahmen in ihrem ordnungsgemäßen Betriebsablauf sowie in ihren Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gefährdet werden dürfen. Hierbei weisen wir explizit auf das Gebot der Rücksichtnahme hin und bitten bei künftigen Bauvorhaben darum, die Belange der vor Ort ansässigen Wirtschaftsbetriebe zu beachten und insbesondere die möglichen immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenziale zwischen Wohnen und Arbeiten im Rahmen des planerischen Bemühens vorausschauend, auch durch entsprechende Gebäudeanordnungen, zu vermeiden. Mit freundlichen Grüßen Dr. Karin Koziol Referentin

Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)

Sachverhalt/Abwägung

Die Gemeinde hat sich mit dem Schreiben der Handwerkskammer München und Oberbayern vom 10.07.2026 befasst und die Hinweise zur Kenntnis genommen. Eine Beschlussfassung ist nicht notwendig.

Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen

Zu Nr. 28 Landratsamt Rosenheim-Kreisbauamt- SG Bauleitplanung:

Sehr geehrte Frau Rupp,

bauplanungsrechtliche Anmerkungen zum Entwurf der Aufhebungssatzung:

Sitzungs-Nr.
Gde/04/2026**Sitzungs-Datum**
15.09.2026**Uhrzeit von, bis**
18:30 Uhr - 21:20 Uhr

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

Gremium**Gemeinderat Brannenburg**

B 2. der textlichen Festsetzungen sollte unabhängig von den Ausführungen in der Begründung zur rechtlichen Klarstellung ergänzt werden. Welche Änderungen werden im Geltungsbereich aufgehoben? Im nicht aufgehobenen Bereich bleibt die Planung, einschließlich aller nicht aufgehobenen Änderungen bestehen (Stand Plan in der Fassung der ...? Änderung).

Begründung:

Diese sollte noch schlüssiger sein und könnte dadurch nachvollziehbarer und ggfs. auch kürzer im Sinne einer „Positiv- Planung“ sein.

Der Absatz 1.0 der Begründung sollte zur Vermeidung von rechtlichen Ungenauigkeiten allgemeiner und unverbindlicher im Sinne einer Positivplanung formuliert werden. Für die geordnete Weiterentwicklung nach § 34 BauGB könnten unter Anlass und Erforderlichkeit gezielt Beispiele genannt werden, was künftig leichter möglich sein sollte. Somit könnte nachvollzogen werden, weshalb in einem „fertigen“, zufriedenstellend und maßstabsbildend entwickelten Bereich der BPL abzuschaffen ist!?

Eine Negativentwicklung durch die zahlreichen Änderungen, sowie die Einschränkung weiterer Entwicklung sollten nicht Auslöser des Verzichts auf eine Überplanung sein, sondern die gewollte Beurteilung der einzelnen Bauvorhaben nach den Einfügungskriterien ohne städtebauliche Vorgaben der Gemeinde.

Die konkrete inhaltliche Auseinandersetzung mit Planungszielen und Folgenbeschreibungen erfolgt, sich z.T. wiederholend, unter 3.2, 3.3., 4.0.

Die Begründung stellt in 1.0 Absatz 3 und unter 3.4 auf Seite 15 oben fest, dass „die rechtlichen Grundlagen“ des Bebauungsplanes zwischenzeitlich überholt sind. Das ist missverständlich, da sich ein Bebauungsplan als dauerhafte Satzung nicht durch die Änderung seiner ursprünglichen Rechtsgrundlagen überholt. Vielmehr haben sich die Regelungsziele durch geänderte Ortsentwicklungsvorstellungen der Gemeinde überholt, insbesondere zu den Belangen des Flächenspar- und Innenentwicklungsgebotes.

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 15.09.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 21:20 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

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

Gremium**Gemeinderat Brannenburg**

Die Feststellung, dass der BPL überholt sei und 100x geändert wurde, bezieht sich auf das gesamte Plangebiet und nicht nur auf den Änderungsbereich. Geht man davon aus, dass der Aufhebungsbereich wie geschildert städtebaulich weitgehend fertig bebaut und „entwickelt“ ist, bestünde eher die Notwendigkeit für den noch nicht entwickelten Bereich eine neue oder andere bauplanungsrechtliche Situation zu schaffen. Noch bestehende Unklarheiten für die dortigen Planungsziele sollten hier nicht als Negativabgrenzung für das jetzige Aufhebungsgebiet herangezogen werden.

Soweit der Gesamtplan aufgrund seiner Vielzahl an Änderungen einheitlich als überholt bezeichnet wird, bedarf die aktuell unterschiedliche Behandlung des Gebietes hinsichtlich des künftigen Baurechts einer stimmigen städtebaulichen Begründung, um rechtssicher sein zu können.

3.3

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes und damit ihrer städteplanerischen Festsetzungen, strebt die Gemeinde keine eigenen städtebaulichen Ziele und Maßstäbe mehr an. Maßstab ist ausschließlich der gesetzliche Rahmen des § 34 BauGB.

Unzutreffend ist hier auch die Formulierung, dass der aufzuhebende BPL keine wirksame Grundlage für eine Bauleitplanung darstellt. (Ein BPL ist eine Bauleitplanung und er ist als Satzung wirksam!)

Mit freundlichen Grüßen

Christian Liepold

Landratsamt Rosenheim

Kreisbauamt, Bauleitplanung

Wittelsbacher Straße 55

83022 Rosenheim

Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)

Sitzungs-Nr.
Gde/04/2026**Sitzungs-Datum**
15.09.2026**Uhrzeit von, bis**
18:30 Uhr - 21:20 Uhr**Sitzungsort****Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg****Gremium****Gemeinderat Brannenburg****Beschluss:**

Die Gemeinde hat sich mit dem Schreiben des SG Bauleitplanung vom 13.07.2026 befasst.

Der Hinweis zur Klarstellung der textlichen Festsetzung B 2 wird berücksichtigt. Die textliche Festsetzung B 2 wird dahingehend ergänzt, dass der Bebauungsplan Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“ einschließlich der innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung geltenden Änderungen außer Kraft tritt. Außerhalb dieses Bereichs bleiben der Bebauungsplan und die dort geltenden Änderungen unberührt. Die Ergänzung dient ausschließlich der Klarstellung und führt zu keiner inhaltlichen oder räumlichen Änderung der Teilaufhebung.

Der Hinweis zur Überarbeitung der Begründung im Sinne einer Positivplanung wird berücksichtigt. Kapitel 1.0 wird gestrafft und stärker auf die weitgehend abgeschlossene städtebauliche Entwicklung des Gebiets sowie die künftig vorgesehene Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB ausgerichtet. Als mögliche Entwicklungsspielräume werden insbesondere Erweiterungen und Aufstockungen bestehender Gebäude sowie die Schließung einzelner Baulücken benannt. Die Aussagen zu den „überholten rechtlichen Grundlagen“ werden redaktionell angepasst und stattdessen auf die veränderten städtebaulichen Regelungsziele und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf Innenentwicklung und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden, abgestellt. Wiederholungen zwischen den Kapiteln 3.2, 3.3 und 4.0 werden redaktionell bereinigt.

Der Hinweis zur städtebaulichen Begründung des Aufhebungsbereichs und zur unterschiedlichen Behandlung der Teilbereiche des Bebauungsplans wird berücksichtigt. Die hohe Zahl bisheriger Änderungen wird nicht als maßgeblicher Grund für die Teilaufhebung herangezogen. Stattdessen wird redaktionell auf die weitgehend abgeschlossene städtebauliche Entwicklung des konkreten Aufhebungsbereichs und die ausreichende Steuerung künftiger Vorhaben nach § 34 BauGB abgestellt. Noch offene Planungsüberlegungen für die übrigen Bereiche werden nicht zur Begründung der Teilaufhebung herangezogen.

Der Hinweis zum künftigen planungsrechtlichen Beurteilungsmaßstab wird berücksichtigt. Die Begründung wird klargestellt, dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Aufhebungsbereichs künftig nach § 34 BauGB richtet. Die unzutreffende Aussage, der Bebauungsplan Nr. 2 stelle keine wirksame Grundlage für eine Bauleitplanung dar, wird gestrichen.

Abstimmungsergebnis:

Ja Nein

Sitzungs-Nr.
Gde/04/2026

Sitzungs-Datum
15.09.2026

Uhrzeit von, bis
18:30 Uhr - 21:20 Uhr

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

15 1

Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen

Zu Nr. 30 Landratsamt Rosenheim SG Untere Naturschutzbehörde:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bitten zu prüfen, ob ökologische Ausgleichsflächen durch die Aufhebung betroffen sind; diese sind ggf. anders rechtlich zu sichern. Möglicherweise schützte die Satzung auch Bestandsbäume, die nun nicht mehr erhalten werden müssen. Bitte prüfen Sie, ob der Erlass einer Baumschutzverordnung für das Gemeindegebiet eine gute erforderliche Maßnahme wäre.

Wir weisen auch daraufhin, dass die Aufhebung keine neuen Regelungen für das Gebiet festlegt- insofern irritieren die Ausführungen zu Eingriff/ Ausgleich und zu konfliktvermeidenden Maßnahmen. Grundsätzlich sind diese Punkte richtig ausgeführt, jedoch allgemein gültig – Nachverdichtung im Innenbereich – keine Eingriffsermittlung, Artenschutz ist bei jeglicher Baumaßnahme zu beachten (§39ff BNatSchG).

Die Untere Naturschutzbehörde (uNB) äußert sich nicht weiter zu o.g. Bauleitplanung. Es bestehen keine Einwände. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 13.07.2026- verlängert bis zum 24.07.2026.

Bei Fragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Kerstin Weber

Landratsamt Rosenheim

Wittelsbacherstr. 55

83022 Rosenheim

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 15.09.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 21:20 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)

Beschluss:

Die Gemeinde hat sich mit dem Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 14.07.2026 befasst.

Der Hinweis zu Ausgleichs- und Ökokontoflächen sowie zum Baumbestand wird berücksichtigt. Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen und Rücksprache mit der Gemeinde sind innerhalb des Geltungsbereichs der Teilaufhebung keine Ausgleichs- oder Ökokontoflächen betroffen. Die in der Begründung aufgeführte Übersicht der rechtskräftigen Bebauungsplanänderungen wird um die bislang fehlenden Änderungen redaktionell ergänzt. Mit der Teilaufhebung entfallen bestehende grünordnerische Festsetzungen, darunter auch Erhaltungs- und Pflanzbindungen für Bäume und Gehölze. Dieser Umstand ist in der Begründung bereits berücksichtigt und wird entsprechend klargestellt. Die Anregung zum Erlass einer Baumschutzverordnung wird zur Kenntnis genommen. Über deren Erlass ist unabhängig vom vorliegenden Bauleitplanverfahren zu entscheiden.

Der Hinweis zu den Ausführungen zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz wird zur Kenntnis genommen. An den entsprechenden Ausführungen in der Begründung wird festgehalten. Sie dienen der nachvollziehbaren Darstellung der im Rahmen der Teilaufhebung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft und begründen keine zusätzlichen Festsetzungen für das Gebiet. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen sind unabhängig davon bei künftigen Bauvorhaben zu beachten.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein
16	0

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Schreiben vom 16.12.2025:

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 15.09.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 21:20 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

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

Gremium**Gemeinderat Brannenburg**

Betreff: Frühzeitige Stellungnahme zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans im Bereich Weidacherstraße 5, Brannenburg (geplante Bebauung mit 2 × 8 Wohneinheiten)

Sehr geehrte Damen und Herren, als unmittelbarer Anwohner / als Anwohner im Umfeld der Weidacherstraße nehme ich hiermit frühzeitig Stellung zu der derzeit bekannten Absicht, den bestehenden Bebauungsplan im Bereich Weidacherstraße 5 dahingehend zu ändern, dass dort eine Wohnbebauung mit zwei Baukörpern und insgesamt 16 Wohneinheiten ermöglicht werden könnte. Mir ist bewusst, dass aktuell noch kein Bauantrag für das genannte Vorhaben vorliegt. Gerade vor diesem Hintergrund halte ich es jedoch für besonders wichtig, bereits im Stadium der Bebauungsplanänderung auf grundlegende städtebauliche, verkehrliche und umweltbezogene Bedenken hinzuweisen.

1. Bestehender Gebietscharakter (Einfamilienhaus- und Doppelhausgebiet) Das gesamte Umfeld der Weidacherstraße sowie die angrenzenden Wohnstraßen sind nahezu ausschließlich durch Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften geprägt. Dieser kleinteilige, aufgelockerte Gebietscharakter bestimmt maßgeblich das Ortsbild, die Wohnruhe und die Nutzungsstruktur des Quartiers. Eine Bebauungsplanänderung, die die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten ermöglichen soll, würde eine grundlegende Änderung des Gebietscharakters darstellen. Aus städtebaulicher Sicht erscheint dies mit dem bisherigen Leitbild einer maßvollen und gebietsverträglichen Entwicklung nicht vereinbar und wirft erhebliche Fragen hinsichtlich des Rücksichtnahmegebots sowie der planerischen Rechtfertigung auf.

2. Maß der baulichen Nutzung und Nachverdichtung Die geplante Erhöhung der baulichen Dichte steht in einem deutlichen Missverhältnis zur bestehenden Bebauung im gesamten Gebiet. Eine derart intensive Nachverdichtung hätte nicht nur Auswirkungen auf einzelne Nachbargrundstücke, sondern auf das gesamte Quartier. Vor diesem Hintergrund halte ich eine kritische Prüfung für erforderlich, ob das geplante Maß der baulichen Nutzung noch als städtebaulich verträglich angesehen werden kann oder ob hierdurch ein Präzedenzfall für weitere, gebietsfremde Verdichtungen geschaffen würde.

3. Verkehrliche Erschließung und Stellplatzsituation Die Weidacherstraße und die angrenzenden Straßen sind überwiegend auf die Nutzung durch Einfamilien- und Doppelhäuser ausgelegt. Bereits heute ist die Verkehrs- und Parksituation räumlich begrenzt. Eine Bebauung mit 16 Wohneinheiten würde zwangsläufig zu: • einer erheblichen Zunahme des motorisierten Individualverkehrs, • zusätzlichem Parkdruck durch Bewohner- und Besucherfahrzeuge, • vermehrtem Parksuchverkehr im öffentlichen Straßenraum führen. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erscheint daher eine konkrete, standortbezogene Verkehrs- und Stellplatzuntersuchung zwingend erforderlich.

4. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB Für die beabsichtigte Bebauungsplanänderung weise ich ausdrücklich darauf hin, dass eine umfassende und nachvollziehbare Umweltprüfung durchzuführen ist. Aus meiner Sicht sind insbesondere folgende Aspekte vertieft zu untersuchen: • Verkehrs- und

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 15.09.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 21:20 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Lärmauswirkungen infolge von 16 Wohneinheiten in einem bislang verkehrsarmen Wohngebiet, • zusätzliche Bodenversiegelung sowie deren Auswirkungen auf Entwässerung, Oberflächenabfluss und Starkregenereignisse, • Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild eines bislang kleinteiligen Wohngebiets, • klimatische Auswirkungen sowie der Verlust von Grün- und Gartenflächen. Eine lediglich pauschale oder formelhafte Behandlung dieser Umweltbelange würde den gesetzlichen Anforderungen an die Umweltprüfung und die planerische Abwägung nicht gerecht werden.

5. Alternativenprüfung und planerische Zurückhaltung Angesichts des deutlich abweichenden Gebietscharakters rege ich an, im Rahmen der Bebauungsplanänderung Alternativen mit geringerer baulicher Dichte ernsthaft zu prüfen oder die Planungsabsicht insgesamt zu überdenken. Eine maßvolle Entwicklung im Einklang mit der bestehenden Einfamilien- und Doppelhausstruktur erscheint aus städtebaulicher und nachbarschaftlicher Sicht zwingend geboten.

6. Schlussbemerkung Ich bitte darum, diese frühzeitige Stellungnahme bei allen weiteren planerischen Überlegungen, Vorprüfungen und Beschlussfassungen zur Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen und ordnungsgemäß in die Abwägung einzustellen. Über eine transparente Information der betroffenen Anwohner im weiteren Verfahren würde ich mich freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Gemeinde (Abwägung)

Die Gemeinde hat sich mit dem Schreiben aus der Öffentlichkeit vom 16.12.2025 befasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gegenstand des vorliegenden Verfahrens nicht die Schaffung eines konkreten Baurechts für zwei Mehrfamilienhäuser mit 16 Wohneinheiten auf einem bestimmten Grundstück ist, sondern die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2.

Zu 1. Bestehender Gebietscharakter (Einfamilien- und Doppelhausgebiet)

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans begründet kein konkretes Baurecht für ein bestimmtes Bauvorhaben. Mit der Aufhebung richtet sich die Zulässigkeit künftiger Vorhaben nach § 34 BauGB. Danach sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Gemeinde hat im Rahmen der Bestandsaufnahme festgestellt, dass das Gebiet bereits seit langem entwickelt und weitgehend bebaut ist. Neben Ein- und Zweifamilienhäusern sind im Plangebiet und dessen Umfeld bereits heute zunehmend auch Mehrfamilienhäuser vorhanden. Die vorhandene Bebauung weist daher eine differenzierte Struktur auf.

Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass durch die Anwendung des § 34 BauGB eine geordnete

Sitzungs-Nr.
Gde/04/2026**Sitzungs-Datum**
15.09.2026**Uhrzeit von, bis**
18:30 Uhr - 21:20 Uhr

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

Gremium**Gemeinderat Brannenburg**

städtebauliche Entwicklung weiterhin gewährleistet ist. Die Teilaufhebung führt nicht zu einer grundsätzlichen Aufgabe des ortstypischen Gebietscharakters. An der Planung wird festgehalten.

Zu 2. Maß der baulichen Nutzung und Nachverdichtung

Ziel der Gemeinde ist eine geordnete und moderate Nachverdichtung im Innenbereich unter Beachtung des Grundsatzes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Gemeinde geht davon aus, dass im Vergleich zum bisherigen Baurecht lediglich eine geringfügige Baurechtsmehrung zu erwarten ist.

Die künftige Entwicklung ist weiterhin an der vorhandenen Prägung des Quartiers auszurichten, künftige Vorhaben müssen sich im Rahmen des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen. Die Gemeinde sieht daher keinen Anlass, die Planung zu ändern. Ein planerisch unbegrenzter Verdichtungsprozess wird durch die gesetzlichen Anforderungen des § 34 BauGB ausgeschlossen.

Zu 3. Verkehrliche Erschließung und Stellplatzsituation

Das Plangebiet ist über das bestehende örtliche Straßennetz vollständig erschlossen. Die vorhandene Infrastruktur ist auf die bestehende Wohnnutzung ausgerichtet. Durch die Aufhebung des Bebauungsplans werden keine wesentliche Veränderung des Verkehrsaufkommens erwartet. Lediglich punktuell kann es durch Nachverdichtung zu einer leichten Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs kommen.

Unabhängig davon sind die erforderlichen Stellplätze bei jedem konkreten Bauvorhaben entsprechend den jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben und der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Da die Teilaufhebung selbst kein konkretes Bauvorhaben ermöglicht, besteht auf Ebene der Bauleitplanung keine Veranlassung für weitergehende verkehrstechnische Untersuchungen. An der Planung wird festgehalten.

Zu 4. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Die Teilaufhebung wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wird daher auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. Gleichwohl wurden die Umweltbelange ermittelt und in die Begründung eingestellt.

Im Rahmen der Begründung wurden insbesondere die Themen Gebietscharakter, Grünordnung, Schutzgebiete, Hochwassergefahren, Starkregen, Boden, Immissionen, Verkehr, Klimaschutz sowie artenschutzrechtliche Belange untersucht und bewertet. Erhebliche negative Umweltauswirkungen werden nicht erwartet. Für neue Bauvorhaben sind zudem die jeweils einschlägigen fachrechtlichen

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 15.09.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 21:20 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

Anforderungen, insbesondere zum Wasserrecht, Artenschutz sowie zur Niederschlagswasserbeseitigung, im Genehmigungsverfahren zu beachten.

Die Gemeinde sieht deshalb die Umweltbelange ausreichend berücksichtigt. An der Planung wird festgehalten.

Zu 5. Alternativenprüfung und planerische Zurückhaltung

Die Gemeinde hat unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten geprüft. Dabei wurde auch die Möglichkeit einer Fortführung beziehungsweise umfassenden Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplans betrachtet. Aufgrund der mittlerweile über 100 Änderungen des Bebauungsplans sowie der weitgehend abgeschlossenen baulichen Entwicklung des Quartiers wird die Steuerungsfunktion des Bebauungsplans als weitgehend entfallen angesehen. Die Gemeinde ist daher zu dem Ergebnis gelangt, dass die Teilaufhebung und die anschließende Beurteilung nach § 34 BauGB die sachgerechte und verhältnismäßige Lösung darstellt. Die vorhandene städtebauliche Prägung bleibt dabei weiterhin maßgeblicher Beurteilungsmaßstab. An der Planung wird deshalb festgehalten.

Gesamtabwägung

Die vorgebrachten Bedenken betreffen im Wesentlichen mögliche Auswirkungen zukünftiger Einzelbauvorhaben. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist jedoch ausschließlich die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“. Mit der Aufhebung werden keine konkreten Bauvorhaben zugelassen. Künftige Vorhaben sind nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der tatsächlichen Umgebungsbebauung sowie aller einschlägigen fachrechtlichen Anforderungen zu beurteilen. Die Gemeinde kommt daher zu dem Ergebnis, dass die vorgetragenen Belange die Planungsziele nicht in Frage stellen. Die vorgebrachten Anregungen werden zur Kenntnis genommen, für die vorliegende Planung ergibt sich kein Handlungsbedarf.

Abstimmungsergebnis:

Ja	Nein
14	2

Diskussionsverlauf:

Aus der Mitte des Gemeinderates gab es folgende kritische Anmerkungen zur Gesamtmaßnahme:

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 15.09.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 21:20 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

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

Gremium**Gemeinderat Brannenburg**

- Die Planungshoheit der Gemeinde wird bei fehlendem Bebauungsplan im Teilaufhebungsbereich und einer zukünftigen Beurteilung von Vorhaben im Innenbereich gem. § 34 BauGB aus der Hand gegeben. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB ist der nähere Umgriff der Bebauung zum Vergleich heranzuziehen. Dieser Begriff könne sehr unterschiedlich ausgelegt werden.
- Es ist noch nicht entschieden, was mit den verbleibenden Teilbereichen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 2 geschehen soll.
- Der heute abzuwägende Nachbarschaftseinwand aus dem Dezember 2025 wurde bislang nicht berücksichtigt.

Die Verwaltung und die städtebauliche Beraterin der Gemeinde, Frau Kaiser (Architekturbüro BEGS), nahmen hierzu wie folgt Stellung:

- Bei der Beurteilung von Vorhaben gem. § 34 BauGB im jetzigen Teilaufhebungsgebiet wird auf die umliegende Bebauung Bezug genommen werden. Auch die Grundflächenzahl (GRZ) wird eine Rolle spielen. Bereits in der Vergangenheit gab es im betroffenen Gebiet viele unterschiedliche Bebauungsformen wegen diverser Bebauungsplanänderungen.
- Es wurde auf die umfangreiche Vorgeschichte und die bisher gefassten Beschlüsse zur Teilaufhebung verwiesen. Das Landratsamt wies die Gemeinde mehrfach darauf hin, dass der bisherige Bebauungsplan wegen der unzähligen Änderungen und der unterschiedlichen Nutzungen nicht mehr funktioniert. Insbesondere für den Aufhebungsbereich wollte der „alte“ Gemeinderat Flexibilität schaffen.
- Die anderen Teilgebiete des Bebauungsplans Nr. 2 werden vor weiteren Entscheidungen städtebaulich untersucht, es gilt hier noch immer der bestehende Plan.
- Der Nachbarschaftseinwand konnte aus verfahrensrechtlichen Gründen erst jetzt im Rahmen dieser Abwägung berücksichtigt werden.

Verschiedene Gemeinderatsmitglieder ergänzten dies und verwiesen auf die bereits geführten Diskussionen in vorangegangenen Sitzungen zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2:

Das Gremium wird zwar in gewissem Maße „Entscheidungsmacht“ für diesen Bereich abgeben – aber gerade deswegen wird auch nur ein Teil des gesamten Gebietes aufgehoben. Hier ist gemäß den bisher getroffenen Entscheidungen die Anwendung des § 34 BauGB am besten vertretbar. Die Entscheidung für eine Teilaufhebung wurde getroffen, weil die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Entscheidungen zu zukünftiger Art und Maß der Bebauung aufwändiger gewesen wäre. Der Gemeinderat entschied sich wegen der in kurzer Zeit erfolgten vielen Planänderungen im Aufhebungsgebiet.

Beschluss:

Die aufgrund der vorstehenden Abwägung erforderlichen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden vorgenommen. Eine erneute Veröffentlichung und Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3

Sitzungs-Nr. Gde/04/2026	Sitzungs-Datum 15.09.2026	Uhrzeit von, bis 18:30 Uhr - 21:20 Uhr
------------------------------------	-------------------------------------	--

Sitzungsort

Sitzungssaal im Rathaus, Schulweg 2, 83098 Brannenburg

Gremium

Gemeinderat Brannenburg

BauGB ist nicht erforderlich, da die Änderungen und Ergänzungen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen führen.

Der Gemeinderat Brannenburg beschließt die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gmain-Weidach-Dreigartenfeld“ in der Fassung vom April 2026 einschl. redaktioneller Anpassungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Verwaltung und die Architekten BEGS werden beauftragt und ermächtigt, die Planfassung für die Bekanntmachung auszuarbeiten und bekanntzumachen sowie den Verwaltungsakt zum Nachweis des ordnungsgemäßen Zustandekommens der Teilaufhebung des Bebauungsplanes auszuarbeiten.

(Gemeinderat Martin Berger war bei der Abstimmung abwesend)

Abstimmungsergebnis:

ja	nein
12	3

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

Die Beschlussfähigkeit war gegeben.

Ort, Datum

Brannenburg, den 30.09.2026

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt

Dienststelle


Gemeinde Brannenburg
 Schulweg 2
 83098 Brannenburg