Gemeinde Eschenlohe

Landkreis Garmisch- Partenkirchen

17. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Bereich des Bebauungsplans „Östlich Rautstraße“

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ENTWURF

erstellt: 11.05.2026
geändert: 24.09.2026

Feststellungsbeschluss:

AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub

office@agl-gmbh.com
Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof.em. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINFÜHRUNG 3

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG 3
2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen 3
2.2 Wohnflächenbedarf 3
2.2.1 Allgemeines 3
2.2.2 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs: 4
2.2.3 Innenentwicklung und Flächenpotentiale/ Aktivierungsstrategie der Gemeinde 5
2.3 Lage, Größe, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets 5
2.4 Geplante Nutzung 6
2.5 Ver- und Entsorgung 6
2.6 Artenschutzrechtliche Belange 6

3 UMWELTBERICHT 7
3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 7
3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung 7
3.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 10
3.3.1 Schutzgut Boden und Fläche 10
3.3.2 Schutzgut Wasser 11
3.3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt 13
3.3.4 Schutzgut Klima / -wandel 15
3.3.5 Schutzgut Menschliche Gesundheit 16
3.3.6 Schutzgut Kulturelles Erbe 16
3.3.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 17
3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 17
3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 17
3.5 Maßnahmen zum Ausgleich 17
3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten 17
3.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 17
3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 18
3.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 19

4 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR 20
4.1 Gesetzesgrundlagen 20
4.2 Literatur und Gutachten 20

1 EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Eschenlohe hat die 17.Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Ziel der Planung ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen für den örtlichen Wohnraumbedarf zu schaffen.

Mit der Erstellung der Plangrundlagen und der Begründung mit Umweltbericht wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (**AGL**) beauftragt.

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1961.

Der Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Von dieser Änderung ist das Grundstück Flr.Nr. 1094, Gemarkung Eschenlohe betroffen.

Der Änderungsbereich ist wie folgt umgrenzt:

- im Norden: durch die bestehende Bebauung auf Fl.Nr. 1094/7, 1094/1, 1094/8
- im Osten: durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen Fl.Nr. 1094/5 und 1094/6
- im Süden: durch angrenzende landwirtschaftliche Fläche Fl.Nr. 1095
- im Westen: durch die Rautstraße Fl.Nr. 1089,

jeweils Gemarkung Eschenlohe

2.2 Wohnflächenbedarf

2.2.1 Allgemeines

Gemäß § 5 BauGB, ist im *"Flächennutzungsplan [...] die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen."*

Für die vertiefte Wohnflächenbedarfsanalyse ist neben der zu erwartenden oder anzustrebenden Bevölkerungsentwicklung die Baudichte als maßgeblicher Faktor heranzuziehen. Die Baudichte äußert sich zum einen in der sogenannten Belegungsdichte - also der Anzahl der Personen pro Haushalt - und zum anderen in der Wohneinheitendichte, die in der Anzahl der Wohneinheiten pro ha berechnet wird.

Für die Gemeinde Eschenlohe ergibt sich der Bedarf vorrangig aus kleinräumigen Nachverdichtungsnotwendigkeiten. Eine umfassende Wohnbedarfsprognose auf Basis komplexer Bevölkerungsentwicklungsszenarien ist angesichts des geringen Umfangs der geplanten Baulandausweisung sowie der lokal bekannten Entwicklungstendenzen nicht erforderlich.

2.2.2 Ermittlung des Wohnflächenbedarfs:

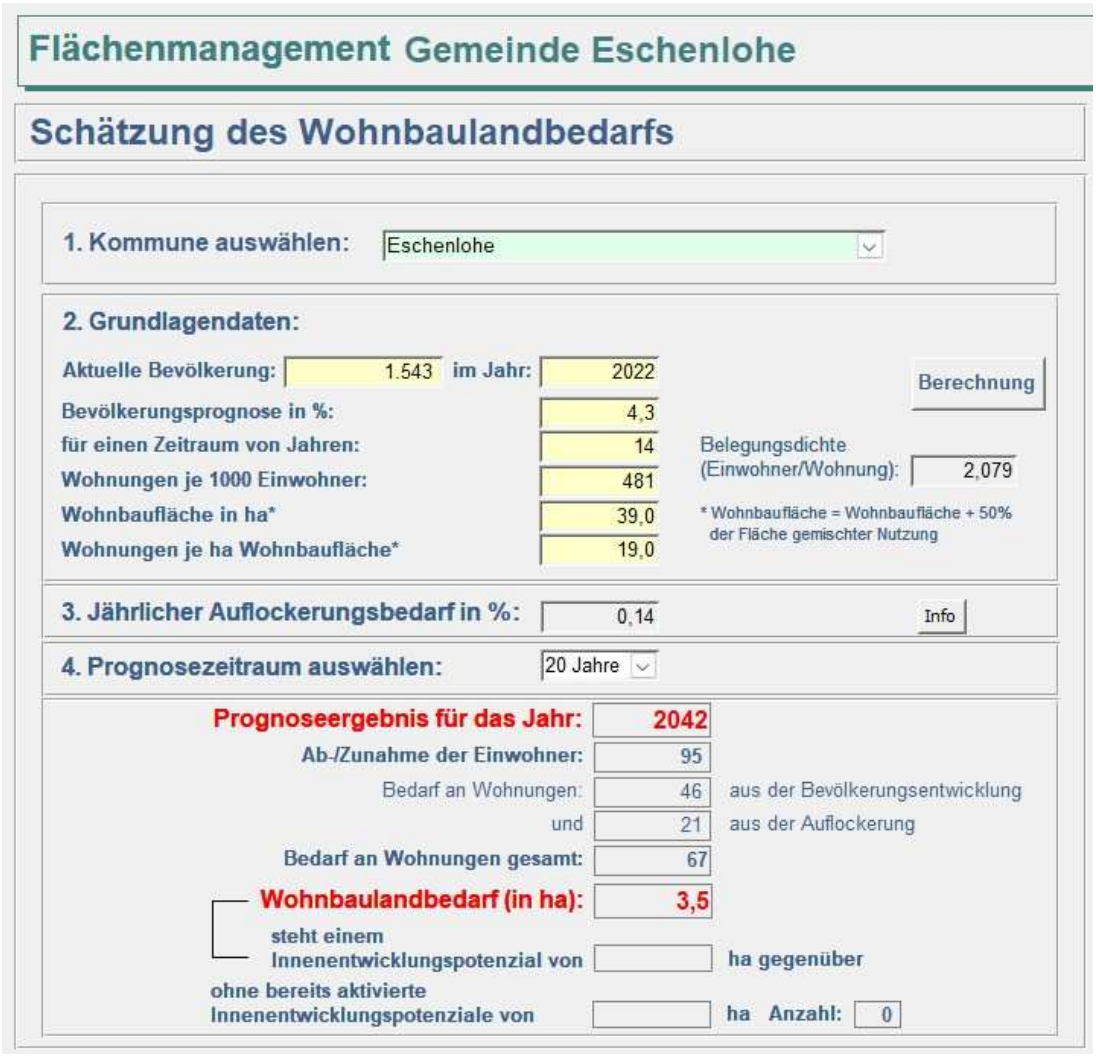

Abb. 1 Schätzung des Wohnbaulandbedarfs durch die Flächenmanagement-Datenbank des LfU, Auswertung vom 14.07.2025 mit der Version 4.2.2

Die aktuelle Auswertung der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Version 4.2.2, Stand 14.07.2025) weist für Eschenlohe einen rechnerischen Wohnbaulandbedarf von ca. **3,5 ha** aus.

Das Baugebiet mit neuer Bebauung umfasst lediglich **0,358 ha** und liegt damit deutlich unterhalb dieses theoretischen Bedarfes. Es handelt sich um eine maßvolle, ortsverträgliche Siedlungsabrundung mit sechs geplanten Bauparzellen in direktem Anschluss an das bestehende Wohngebiet. Die Größenordnung ist so gewählt, dass sie einen Beitrag zur Deckung des lokalen Bedarfs leistet, ohne unverhältnismäßigen Flächenverbrauch zu generieren.

2.2.3 Innenentwicklung und Flächenpotentiale/ Aktivierungsstrategie der Gemeinde

Gemäß den Grundsätzen der Innenentwicklung wurde das innerörtliche Flächenpotential durch die Gemeinde geprüft. Aufgrund der strukturellen Gegebenheiten – insbesondere der hohen Eigentumsbindung, aktiver landwirtschaftlicher Nutzung sowie einer begrenzten Aktivierbarkeit brachliegender Flächen – steht ein Großteil der theoretisch vorhandenen Innenentwicklungspotentiale mittel- bis langfristig nicht zur Verfügung.

Es ist realistisch davon auszugehen, dass maximal 50 % der identifizierten Potenzialflächen tatsächlich nutzbar sind, da vielfach gartenbaulich genutzte Flächen, Streuobstwiesen oder hofnahe Lagerflächen betroffen sind.

In Abwägung mit den Entwicklungszielen der Gemeinde und unter Berücksichtigung des Gebots der sparsamen Bodennutzung gemäß Art. 1a BauGB ist die geplante Baugebietsausweisung daher städtebaulich gerechtfertigt. Sie trägt einem realen, kleinräumigen Wohnbedarf Rechnung, ohne die Innenentwicklung zu vernachlässigen oder eine übermäßige Flächeninanspruchnahme zu verursachen. Eine weitergehende Wohnflächenbedarfsanalyse ist unter diesen Voraussetzungen nicht erforderlich.

2.3 Lage, Größe, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Abb. 2 Lageplan des Geltungsbereiches auf Basis der Luftbildkarte (Quelle: Bayernatlas, Juli 2025)

Die Fläche liegt im südlichen Ortsrand der Gemeinde Eschenlohe und wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Im Norden und Westen grenzt Wohnbebauung an. Südlich und östlich schließen intensiv genutzte Grünlandflächen an.

Erschlossen wird die Fläche im Westen über die bestehende Anliegerstraße Rautstraße.

Topographie: Das Gelände steigt von der Raustraße (645 m üNN) im Westen nach Osten hin auf einer Länge von ca. 60 m um insgesamt ca. 4 Meter an.

Die Gesamtgröße des Planungsgebiets umfasst 11.107 m² und beinhaltetet bestehende und geplante Wohnbebauung.

2.4 Geplante Nutzung

Um den örtlichen Bedarf an Wohnbebauung für Einheimische der Gemeinde zu decken, ist der an bereits bestehende Wohnbebauung anschließende Bereich für die Darstellung als Wohngebiet/ Wohnbaufläche geplant. Die nördlich angrenzenden, tatsächlich bereits bebauten Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bislang noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Zuge der vorliegenden Änderung erfolgt daher eine Anpassung an die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse.

Im Flächennutzungsplan wird daher die gesamte Fläche als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Das genaue Maß der baulichen Nutzung, sowie die Festsetzung von Verkehrs- und Grünflächen wird auf Bebauungsplanebene geregelt. Dort sind auch Vermeidungsmaßnahmen möglich, die gewährleisten, dass sich das Vorhaben in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügt.

Die zukünftige Flächennutzung wird sich wie folgt verteilen:

Bezeichnung	**Größe (ha)**
Wohngebiet/ Wohnbaufläche	**1,11**
Gesamt	**1,11**

Tab. 1 Übersicht über die geplante Flächenverteilung nach der FNP-Änderung

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das Stromnetz gewährleistet werden.

Die Versorgung mit Frischwasser sowie die Entsorgung der Abwässer erfolgt über die Gemeinde. In diesem Zusammenhang wird auch die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Das anfallende unverschmutzte Dach- und Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickern. Genaue Maßnahmen werden auf Ebene der Bebauungsplanung geregelt.

Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Garmisch- Partenkirchen angeschlossen.

2.6 Artenschutzrechtliche Belange

Das neu zu bebauende Planungsgebiet ist intensiv grünlandwirtschaftlich genutzt.

Im Hinblick auf das Artenschutzrecht sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene möglich. Diese kommen auf der Ebene des Bebauungsplans zum Tragen und werden dort durch Festsetzungen beachtet.

3 UMWELTBERICHT

3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Ziel der Planung ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zu Schaffung von Wohnraum für die heimische Bevölkerung.

3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Im **Baugesetzbuch (BauGB)**, aber auch in der **Bodenschutzgesetzgebung**, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Stadt / Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in §1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Der LEP enthält in seinem Leitbild eine Vision „Bayern 2035“ mit folgenden allgemeinen Zielen:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und –anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Gemäß der Strukturkarte des LEP zählt Eschenlohe zum allgemeinen ländlichen Raum und hat keine zentralörtliche Bedeutung. Zu erwähnen ist jedoch die Nachbarschaft zu den Mittelzentren Murnau am Staffelsee und Oberammergau, die als bevorzugt zu entwickelnde zentrale Orte bestimmt sind.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und - er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.“

Ziele und Grundsätze in Bezug auf die Siedlungsstruktur, die Entwicklung der Wirtschaft und der Energieversorgung werden im Landschaftsentwicklungsprogramm allgemein formuliert und in den Regionalplänen konkretisiert. Die wesentlichen Zielvorgaben des Regionalplans Oberland werden nachfolgend beschrieben:

Regionalplan 17 Oberland

Gemäß dem **Regionalplan 17 Oberland** zählt die Gemeinde Eschenlohe zum ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume sowie zum Alpengebiet.

I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Natürliche Lebensgrundlagen

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Land- und Forstwirtschaft

Gebiet, das zu Bannwald erklärt werden soll

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

keine Darstellung

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Grenze der Region

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Siedlungsflächen

Bestand (ohne Weiler und Einöden); durch genehmigte Bebauungs- oder Flächennutzungspläne ausgewiesene Flächen; Erhebung: Juli 2006

Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbauflächen)

Gewerbliche Baufläche (einschließlich gewerblich genutzte Sonderbaufläche)

Schutzgebiete

Naturschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet

Naturdenkmal

Sportanlagen

Golfplatz

Abb. 3 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 17 Oberland (Stand 19.07.2006)

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Regionalplan Oberland) ist das Planungsgebiet nördlich und westlich von Wohnbaufläche umgeben. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans 17 Oberland sind zu berücksichtigen.

Teil A Überfachliche Ziele

Allgemein stellt der Regionalplan heraus, dass die Region Oberland nach dem Leitbild der Nachhaltigkeit als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum gesichert und weiterentwickelt werden soll. Dabei soll dem Schutz von Natur und Umwelt sowie der Erhaltung der natürlichen Ressourcen besondere Bedeutung beigemessen werden. Das reiche Kulturerbe soll weitergetragen und die Identität mit dem Raum gepflegt werden (A I).

Teil B II Fachliche Ziele zur Siedlungsentwicklung:

Nach dem Regionalplan Oberland sollen die gewachsenen Siedlungs- und Freiraumstrukturen sowie der jeweilige Ortscharakter schonend weiterentwickelt werden (RP 17, B II 4.1 (G)). Die Siedlungstätigkeit soll auf die charakteristische Siedlungsstruktur und die bauliche Tradition des Oberlandes ausgerichtet werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (RP 17 B II 1.6 (Z)). Die Gebäude sind landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren.

Die für die zusätzliche Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden derzeit als Intensivgrünland genutzt; Waldflächen werden nicht beansprucht. Die Planung schließt an die vorhandene Wohnbebauung im Norden und Westen an. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung sind eine an die Umgebung angepasste Bebauung sowie eine landschaftsgerechte Gestaltung und Eingrünung des Ortsrandes sicherzustellen.

Teil B VII Erholung

Die Region soll als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung erhalten und gesichert werden (RP 17, B VII, Abs. 1.1).

3.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Die nachstehenden Beschreibungen der Schutzgüter und die Bewertung der Erheblichkeit durch die Planung beziehen sich nur auf den unbebauten Teilabschnitt.

3.3.1 Schutzgut Boden und Fläche

Basisszenario

Aufgrund der Darstellung in der Geologischen Karte von Bayern befindet sich das Untersuchungsgebiet auf dem geologischen Untergrund „Mur-, Verschwemmungs- oder Bachablagerung, pleistozän bis holozän“. Die anstehenden Böden werden im Bayernatlas als „Fast ausschließlich (Para-)Rendzina, selten Braunerde-(Para-)Rendzina aus Sand- bis Schluffgrus bis -kies (Schwemmfächersediment)“ beschrieben.

Gemäß dem vorliegenden ingenieurgeologischen Gutachten wurde im Bereich der Bohrungen zunächst ein 0,2 bis 0,5 m mächtiger Oberbodenhorizont angetroffen. Darunter folgen quartäre Kiessande, bestehend aus schwach schluffigen bis schluffigen sowie schwach feinsandigen bis stark sandigen Kiesen. Die Böden weisen lokal auch steinige Anteile auf und sind insgesamt als kiesig-sandige Lockersedimente mit guter Tragfähigkeit einzustufen. In Tiefen zwischen ca. 3,8 m und 5,0 m konnte aufgrund dichter Lagerung bzw. möglicher Steine oder Blöcke kein weiterer Bohrfortschritt erzielt werden.

Auswirkungen

Durch den mit Ausweisung eines Wohngebietes verbundenem Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen entstehen Eingriffe in teilweise unberührte Bodenschichten. Im Falle einer Unterkellerung sind lokal auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ergeben sich darüber hinaus durch die Erhöhung des Versieglungsgrads. Bei der Darstellung als Wohngebiet ist jedoch nur ein geringer Versieglungsgrad zu erwarten. Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades sind auf Bebauungsplanebene Maßnahmen zur Vermeidung möglich. Dazu zählen z.B. die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge.

Nachdem im Gebiet insgesamt mit einem geringen Versiegelungsgrad zu rechnen ist und auch Vermeidungsmaßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung möglich sind, werden die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden insgesamt als ***gering erheblich*** bewertet.

3.3.2 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 160 m südwestlich des Bauvorhabens verläuft der Mühlbach.

Schicht- und Grundwasser

Aufgrund der Lage am Unterhang und Gehölzen frischer bis mäßig feuchter Standorte, ist anzunehmen, dass in Senken mit Hangschichtwasser oder oberflächennahen, wasserführenden Schichten zu rechnen ist.

Bei den Bohrarbeiten im Zuge der Erstellung des Ingenieurgeologischen Gutachtens wurde im geplanten Baugebiet weder Grund- noch Schichtenwasser angetroffen. Nach Angaben des Umweltatlas ist Grundwasser in einer Tiefe von etwa 6,40 m unter Gelände zu erwarten. Im Rahmen von geotechnischen Untersuchungen für die Hochwasserschutzmaßnahmen an der Loisach wurde ein Grundwasserleiter mit einer Mächtigkeit von etwa 80 cm auf einer Länge von 120 m angetroffen, welcher den Mühlbach speist. Das hydrogeologische Einzugsgebiet dieses Grundwasserleiters ist nicht bekannt. Für die Dimensionierung der geplanten Pumpstation wurde die maximale Speisung des Mühlbachs oder ggf. einer späteren Drainage auf der sicheren Seite liegend mit 100 l/s angenommen.

Wassersensible Bereiche

Der komplette Siedlungsbereich und das geplante Wohngebiet befinden sich in wassersensiblen Bereichen. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

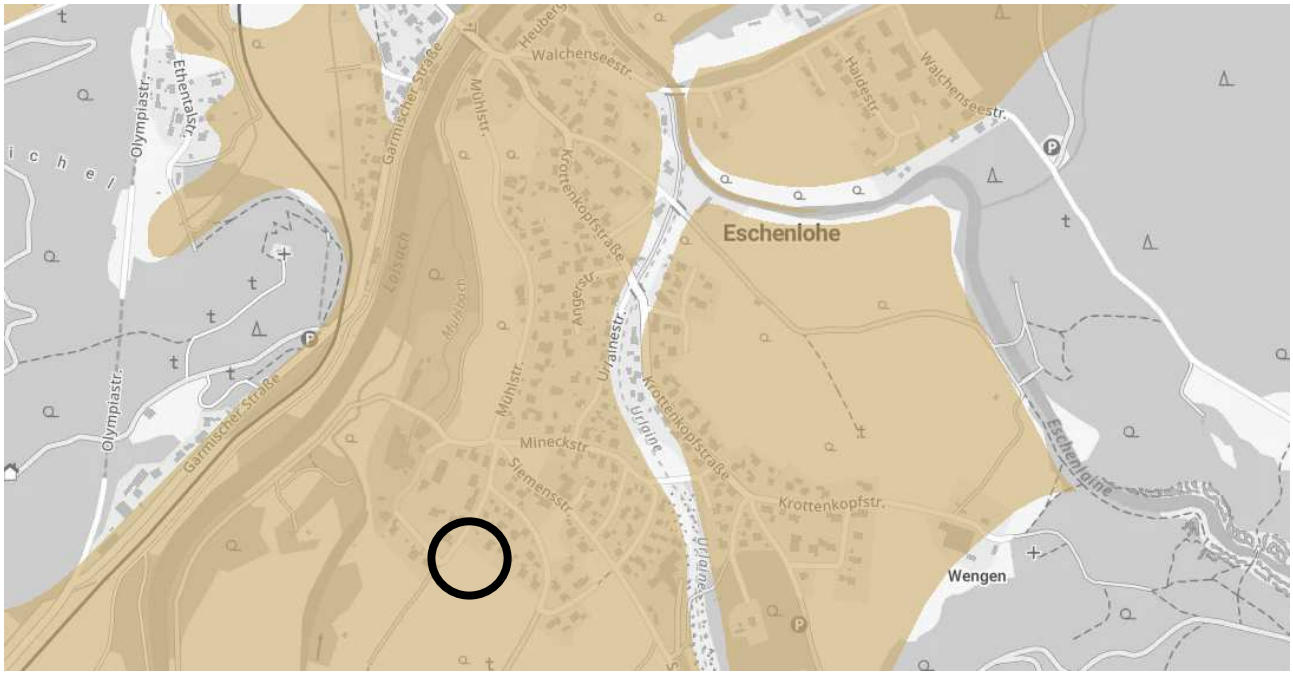

Abb. 4 Lage im wassersensiblen Bereich

Auswirkungen

Da keine Oberflächengewässer im unmittelbaren Änderungsbereich vorhanden sind, erfolgt keine direkte Inanspruchnahme.

Durch die geplante Darstellung als Wohnbaufläche sind grundsätzlich Veränderungen des Wasserhaushalts, insbesondere durch Versiegelung und Eingriffe in den Boden, möglich. Bei Berücksichtigung eines ausreichenden Grundwasserflurabstands sowie angepasster Bauweisen können jedoch erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Im Hinblick auf die Lage in einem wassersensiblen Bereich sowie die topographischen Verhältnisse ist insbesondere bei Starkregenereignissen mit oberflächig abfließendem Hangwasser zu rechnen. Daraus können potenzielle Beeinträchtigungen für das Plangebiet selbst sowie für unterliegende Bereiche resultieren.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind daher geeignete Maßnahmen zur schadlosen Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Schutz vor wild abfließendem Wasser vorzusehen. Ziel ist es, eine Verschlechterung der Abflusssituation für Unterlieger zu vermeiden und nach Möglichkeit eine Verbesserung der bestehenden Situation zu erreichen.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als **gering** erheblich bewertet.

3.3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Basisszenario

Der unbebaute Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne festgesetzte Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope. Es fehlen Bäume oder Sträucher, die als Fortpflanzungshabitat dienen könnten. Die Fläche ist insgesamt als artenarm zu bezeichnen.

Vegetationstyp:

Intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland (Fettwiese) ohne strukturgebende Landschaftselemente.

Kartierungszeitraum:

Februar 2025 (Begehung zur Erfassung der Nutzungsintensität und Vegetationsstruktur) Ende Mai 2025 (Bestandserhebung bei vorhandenem Aufwuchs)

Standortverhältnisse

Frischer bis wechselfrischer Standort mit guter Nährstoffversorgung. Die Bewirtschaftung erfolgt regelmäßig durch Mahd oder Beweidung. Keine Hinweise auf extensiv genutzte Bereiche oder floristische Sonderstandorte.

Dominante Arten:

Dactylis glomerata -	*Gewöhnliches Knäuelgras*
Lolium perenne	*Deutsches Weidelgras*
Phleum pratense	*Wiesenlieschgras*
Festuca pratensis -	*Wiesen-Schwingel*
Taraxacum officinale -	*Gewöhnlicher Löwenzahn*
Ranunculus repens -	*Kriechender Hahnenfuß*
Ranunculus acris -	*Scharfer Hahnenfuß*
Rumex obtusifolius	*Wiesen- Ampfer*
Plantago lanceolata -	*Spitzwegerich*
Trifolium pratense -	*Wiesen-Klee*
Trifolium repens	*Weiß- Klee*

Naturschutzfachliche Bewertung:

Die vorgefundene Vegetation entspricht einem artenarmen, intensiv genutzten Grünland. Es handelt sich gemäß BayKompV um den Biotop- Nutzungstyp G11-„Intensivgrünland“. Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Biotoptypen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG oder Lebensräume geschützter Arten vor. Der Artenbestand ist wertneutral, Zeigerarten für nährstoffreiche, regelmäßig genutzte Standorte dominieren.

Abb. 5 Blick von der Rautstraße Richtung Osten (AGL Mai 2025)

Voraussichtlich wird sie lediglich als Jagdrevier durch überfliegende Greifvögel oder in der Nacht durch Fledermäuse genutzt.

Auswirkungen

Die geplante Nutzung als Baugebiet führt zum Verlust von Grünstrukturen, die für heimische Vogelarten, Insekten und Kleinsäuger einen Lebensraum darstellen. Auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung sind in diesem Zusammenhang Vermeidungsmaßnahmen insbesondere im Hinblick auf Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen (z.B. durch die Lage der Baufenster u.ä.). Sofern die Baudichte den bestehenden Strukturen entspricht, ist von einem hohen Durchgrünungsgrad auszugehen und es entstehen in den Gärten ggf. neue Kleinstrukturen für siedlungsbegleitende Tierarten.

Die Auswirkungen werden insgesamt als **gering** erheblich eingestuft.

3.3.4 Schutzgut Klima / -wandel

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel werden zum einen die Effekte betrachtet, die sich durch Folgeeffekte des Klimawandels auf die betrachtete Fläche auswirken können. Dazu gehören zum Beispiel zunehmende Effekte durch Starkregenereignisse und lokale Unwetter, Zunahme von Hitzeperioden u. ä. Zum anderen werden hier die Beiträge der Planung im Hinblick auf den Klimawandel betrachtet. Ziel ist es, zu analysieren, ob und gegebenenfalls wie die Planung bzw. die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen negative Effekte auf das globale Klima reduzieren können. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Versiegelungsgrad und die Flächenaufheizung durch Dachbegrünungen, Überschirmung mit Großbäumen ganz oder teilweise kompensiert werden kann. Dazu kann auch eine multifunktionelle Flächennutzung beitragen, die temporär befahrbare bzw. erforderliche Flächen klimaneutral als Schotterrasen ausbildet.

Basisszenario

Klimatisch bestimmend sind hier die regenbringenden Winde aus Nordwest bis Nord. Die Jahresniederschläge liegen zwischen 1.100 bis 1.300 mm. Ebenfalls bedeutend sind die Föhneinflüsse und die relativ hohe Luftfeuchtigkeit (80 % im Jahresmittel). Die durchschnittliche Jahrestemperatur beläuft sich auf 7 bis 8°C.

Die Wiesenfläche hat eine gewisse Funktion als Gebiet zur Erzeugung von Sauerstoff und steigern somit die Sauerstoffrate der angrenzenden Siedlungsflächen.

Im Hinblick auf ihre Größe hat diese für das globale Klima nur von sehr geringer Bedeutung.

Eine besondere Verletzlichkeit im Hinblick auf Folgewirkungen durch den Klimawandel ist durch die Hanglage bei extremen Starkregenereignissen gegeben.

Klimawandel

Die Fläche ist nicht durch potentielle Klimawandelfolgen betroffen. Durch die geringe Flächengröße und möglichen Pflanzmaßnahmen ist der zu erwartende Beitrag zum Klimawandel eher gering.

Auswirkungen

Durch den Bau entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung.

Durch die zu erwartende Versieglung geht die kleinklimatische Funktion in diesen Bereichen verloren. Eine erhöhte Wärmeabstrahlung und eine Verminderung der Frischluftproduktion sind zu erwarten.

In Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen (angemessener Durchgrünungsgrad, Gehölzneupflanzungen, wasserdurchlässige Beläge, Verwendung erneuerbarer Energien etc.) sind maximal Beeinträchtigungen ***geringer Erheblichkeit*** für das Kleinklima zu erwarten.

3.3.5 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Lärm und Verkehrsbelastung

Das Planungsgebiet befindet sich am Ortsrand von Eschenlohe in ruhiger Lage zum Ortskern und dessen Hauptverkehrswegen und wird somit nicht durch verkehrsbedingte Emissionen belastet.

Landwirtschaftliche Betriebe sind in der Umgebung nicht vorhanden, so dass immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf die Geruchsemissionen nicht zu erwarten sind.

Erholungseignung

Öffentliche Erholungsflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen

Lärm und Verkehrsbelastung

Durch den Bau von Gebäuden ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelästigungen zu rechnen. Die Auswirkungen werden als **gering** erheblich eingestuft.

Erholungseignung

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen insgesamt keine Flächen für die Erholung verloren. Auswirkungen auf die Erholungseignung in der Umgebung werden nicht erwartet und die Beeinträchtigungen daher maximal als **gering erheblich** bewertet.

3.3.6 Schutzgut Kulturelles Erbe

Basisszenario

Bau- und Bodendenkmäler

Denkmalgeschützte und schutzwürdige Ensembles und Bauwerke sowie Bodendenkmäler kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Landschaftsbild

Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen sind bereits durch die bestehende Siedlungsstruktur aus Wohnnutzung mit Einzel- und Doppelhausbebauung mit Gartenflächen geprägt.

Das Planungsgebiet liegt in größerer Entfernung vom Ortskern mit Baudenkmälern. Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

Auswirkungen

Die Planung sieht die Inanspruchnahme einer Wiesenfläche angrenzend an bestehendes Siedlungsgebiet vor. Durch die geplante Ergänzung um Wohngebäude der bestehenden Siedlung und unter Berücksichtigung der Ortsgestaltungssatzung fügen sich die geplanten Wohngebäude in das Landschafts- und Ortsbild ein. Insgesamt wird von ***geringen Auswirkungen*** auf das Schutzgut Landschaftsbild ausgegangen.

3.3.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im direkten Umfeld sind keine weiteren Baugebiete oder andere Vorhaben geplant, die eine kumulierende Wirkung haben könnten.

3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Möglichkeiten begrenzt, detaillierte Vermeidungsmaßnahmen darzustellen. Umsetzungsmöglichkeiten im Rahmen der Bebauungsplanung wurden bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannt und können entsprechend umgesetzt werden.

3.5 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Gemeinde Eschenlohe wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) an.

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches, der geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit der betroffenen Flächen sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die vereinfachte Vorgehensweise gemäß Leitfaden angewendet.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie der vorgesehenen wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte sind im Gemeindegebiet nicht verfügbar (siehe auch Kap. 2.1).

3.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wurde eine verbal-argumentative Bewertung mit den drei Stufen der Erheblichkeit herangezogen. Folgende Grundlagen wurden zur Erstellung des Umweltberichts herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Eschenlohe
- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis"
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
- Regionalplan 17 Oberland
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

- Umweltatlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Niederschlagswasserbeseitigungskonzept und Fließwegeanalyse: Kokai Ingenieurbüro; 20.04.2026:
- Ingenieurgeologisches Gutachten: GEO HYDRO CONSULT: 24.07.2025

Weiterhin wurden im Februar 2025 und Ende Mai 2025 Geländebegänge durchgeführt, um die Fläche im Hinblick auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtlich Potentiale zu untersuchen.

3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens müssen die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Gehölzpflanzungen einer Überwachung unterzogen werden, um erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszuschließen.

3.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplans sieht anstelle Landwirtschaftlicher Nutzungsfläche / Fläche für die Landwirtschaft Wohngebiet / Wohnbaufläche vor.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

Schutzgüter		**Erheblichkeit der Auswirkungen**
Boden und Fläche	Fläche	gering
	Boden	gering
Wasser	Oberflächenwasser	gering
	Grundwasser	gering
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	Pflanzen	gering
	Tiere	gering
	Biologische Vielfalt	gering
Klima / Klimawandel	Klima	nicht betroffen
	Klimawandel	nicht betroffen
Menschliche Gesundheit	Lärm	gering
	Erholung	gering
Kulturelles Erbe	Baudenkmäler	gering
	Bodendenkmäler	gering
	Landschaftsbild	gering

Tab. 2 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Insgesamt sind ausschließlich geringe Auswirkungen zu erwarten. Dabei gründen sich die Auswirkungen auf die direkte Anbindung an bestehende Wohnbebauung. Ein Ausgleichsbedarf ergibt sich voraussichtlich nicht.

Bad Kohlgrub, den 24.09.26

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

4 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR

4.1 Gesetzesgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

4.2 Literatur und Gutachten

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, URL: https://www.umwelt-atlas.bayern.de [Stand: 2025]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: https://atlas.bayern.de [Stand: 2025]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.), Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, eingeführt mit Schreiben vom 15.12.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern, URL: https://www.stmwi.bayern.de/ landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/ [Stand: 2025]

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

Busse, J., Dirnberger, F., Pröbstl-Haider, U., & Schmid, W. (2013). Die Umweltprüfung in der

Gemeinde: mit Ökokonto, Umweltbericht, Monitoring und Refinanzierung. Hüthig Jehle Rehm.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERLAND, letzte Fortschreibung in Kraft am 27.06.2020, URL: https://www.region-oberland.bayern.de/regionalplan/

KOKAI INGENIEURBÜRO; 20.04.2026: Niederschlagswasserbeseitigungskonzept und Fließwegeanalyse, Bebauungsplan Östlich Rautstraße

GEO HYDRO CONSULT: Ingenieurgeologisches Gutachten „Bebauungsplan östlich Rautstraße“, 24.07.2025