



Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

der **7. öffentlichen Sitzung** des Gemeinderates Eschenlohe
am Donnerstag, den **3. Juli 2025**

Sämtliche **13** Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Hiervon waren **11** Mitglieder anwesend; die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

Beschluss Nr. 4

Akz.: 6102

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gebiet „Zw. Krottenkopf- und Asamklammstraße“; Abwägung zu den während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen; Auslegungsbeschluss und weiteres Verfahren

A. Sachverhalt:

- Änderungsbeschluss am 20.04.2023 gefasst
- Billigung des Plan-Entwurfs am 20.02.2025
- Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit von 20.03.2025 bis 22.04.2025 (Beteiligung im vereinfachten Verfahren)
- Plan-Entwurf vom 03.03.2025 und Begründung vom 09.03.2025
- Die eingegangen Stellungnahmen lassen erwarten, dass das Verfahren weiter geführt werden kann.

B. Beschluss:

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

Der heutigen Beschlussfassung zur Abwägung der eingegangen Bedenken und Anregungen liegt der Plan-Entwurf in der Fassung vom 03.03.2025 samt Begründung in der Fassung vom 09.03.2025 zugrunde.

Stellungnahme der Gemeinde Eschenlohe:

1. Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt vom 13.03.2025 benachrichtigten Fachstellen haben sich folgende nicht geäußert.

- **Bayerischer Bauernverband**
- **Bund Naturschutz**
- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
- **Kreisheimatpfleger Alexander Wanisch**
- **Landesbund für Vogelschutz**
- **Gemeinde Kochel am See**
- **Telefonica**

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2. Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt vom 13.03.2025 benachrichtigten Fachstellen haben folgende keine Einwände und Bedenken vorgebracht.

☐ **Gemeinde Ohlstadt**
Schreiben vom 13.03.2025

☐ **Gemeinde Schwaigen**
Schreiben vom 13.03.2025

☐ **Gemeinde Oberau**
E-Mail vom 13.03.2025

☐ **Markt Murnau**
E-Mail vom 14.03.2025

☐ **Gemeinde Ettal**
E-Mail vom 17.03.2025

☐ **Gemeinde Oberammergau**
E-Mail vom 18.03.2025

☐ **TenneT TSO**
E-Mail vom 25.03.2025

☐ **Markt Garmisch-Partenkirchen**
E-Mail vom 26.03.2025

☐ **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**
E-Mail vom 26.03.2025

☐ **Gemeinde Krün**
E-Mail vom 26.03.2025

☐ **Gemeinde Wallgau**
E-Mail vom 02.04.2025

☐ **Vodafone Deutschland**
E-Mail vom 09.04.2025

☐ **Regierung von Oberbayern**
E-Mail vom 16.04.2025

☐ **Planungsverband Region Oberland**
E-Mail vom 25.04.2025

☐ **Deutsche Telekom Technik GmbH**
E-Mail vom 15.05.2025

☐ **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Immissionsschutz**
E-Mail vom 23.05.2025

☐ **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Bodenrecht**
E-Mail vom 23.05.2025

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3. Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt am 13.03.2025 angeschriebenen Fachstellen haben folgende allgemeine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Kreisbrandinspektor Mathias Bader

E-Mail vom 13.03.2025

Auszug:

Von Seiten der Feuerwehr bestehen hinsichtlich der 1. Änderung des Bebauungsplans zwischen Krottenkopf- und Asamklammstr.“ aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Einwände. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Im Abstand von ca. 75 m ist ein Überflurhydrant (schneereiche Region) mit einer Abgabeleistung von mind. 800 l/min über zwei Stunden als Erstentnahmestelle vorzusehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen mit Fahrzeugen der Feuerwehr, mit einem Gesamtgewicht von 16 Tonnen, direkt angefahren werden. Sämtliche Zufahrten und Flächen für die Feuerwehr sind dauerhaft freizuhalten. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (z.B. Halteverbote) anzuordnen.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Bayernwerk Netzcenter Penzberg

E-Mail vom 18.03.2025

Auszug:

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den

erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Energienetze Bayern

E-Mail vom 27.03.2025

Auszug:

Die Energienetze-Bayern GmbH u. Co. KG betreiben im betroffenen Bereich des Bebauungsplans „Zw. Krottenkopf- und Asamklammstraße“ Erdgasversorgungsleitungen, welche die anliegenden Gebäude versorgen (siehe Planausschnitt).

Die sicherheitstechnischen- und energierechtlichen Belange der Erdgasleitungen dürfen nicht beeinträchtigt werden. Siehe auch unser Merkblatt mit Schutzanweisung Bauarbeiten. Ansonsten bestehen von Seiten der Energienetze- Bayern GmbH & Co-KG keine Einwände.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

E-Mail vom 31.03.2025

Auszug:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in Ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Darüber hinaus darf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen nicht beeinträchtigt werden. Weiterhin muss gewährleistet sein, dass bestehende Wirtschaftswege in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohner in jedem Fall zu dulden. Durch diese Planung gehen ca. 0,4 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren, die aktuell teilweise der Erzeugung von Nahrungsmitteln dienen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch von landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.

Aus dem Bereich Forsten:

Durch die Planung sind forstwirtschaftliche Belange nicht betroffen. Es bestehen keine Einwände.

Abwägung und Beschluss:

Die landwirtschaftliche Fläche geht durch die Änderung des Bebauungsplans nicht verloren, da das Gebiet seit 1997 Bauland ist. Die Freihaltung der Wirtschaftswege in der Breite wird im Bebauungsplan dargestellt und in der Begründung ergänzt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Wasserwirtschaftsamt Weilheim

E-Mail vom 17.04.2025

Auszug:

Zur genannten Bebauungsplanänderung nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung, wenn die u.g. Ausführungen berücksichtigt werden. Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln. Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erhält eine Kopie des Schreibens.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf die nachfolgenden Beschlüsse verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

1. Eigene Vorhaben des Wasserwirtschaftsamtes

2. Fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>. 2.1 Oberirdische Gewässer

2.1.1 Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQextrem umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren. Es wird dringend empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen.

Hinweis zur Änderung des Plans:

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Vorschlag für Festsetzungen:

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude für die Flurnummern: 1134/2, 1135/8 und 1135/9 wird mindestens 40 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände

festgesetzt (Dazu sollte der Planer möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). Gebäude / Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)“

„Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQextrem) angepasst sein (Die konkreten Festsetzungen hierfür ergeben sich aus der o.g. Risikobeurteilung).

„In öffentlichen Gebäuden müssen öffentlich zugängliche Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet auf den neuen, unbebauten Grundstücken Flurnummern: 1134/2, 1135/8 und 1135/9 Wasserstände von 15 bis 30 cm auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise werden empfohlen.“ „Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.“

Abwägung und Beschluss:

Das Risikogebiet im Plan wird nachrichtlich übernommen.

In der Festsetzung hinsichtlich Rohfußbodenoberkante ist bereits mit 50 cm eine Höhe definiert und somit der Hinweise einer Festsetzung erfüllt. Weitere hinsichtlich Wasserdichte und Extremhochwasser werden übernommen. Öffentliche Gebäude sind nicht vorhanden. Die Hinweise zum Plan werden übernommen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.1.2 Lage im 60 m Bereich eines Gewässers

Die Urlaine ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60m – Bereich dieses Gewässers.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Die 60 m Linie ist im Plan darzustellen.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zur Urlaine (einem Gewässer III. Ordnung) oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz und Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig (ggf.: nach Rechtsverordnung der Regierung vom 29.01.2025 nach Art. 20 Abs. 2 BayWG für Gewässer dritter Ordnung). Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt diese Genehmigung bzw. wird diese durch die entsprechende Entscheidung ersetzt. Für bauliche Anlagen im Bereich festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete ist bei der Kreisverwaltungsbehörde gesondert eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG, bei sonstigen Vorhaben ggf. nach § 78a Abs. 2 WHG zu beantragen.“

Abwägung und Beschluss:

Die 60 m Linie wird im Plan dargestellt und die vorgeschlagenen Hinweise werden in Plan und Begründung übernommen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die

Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Die Gemeinde Eschenlohe hat vom Ingenieurbüro Kokai ein Sturzfluten-Risikomanagementkonzept mit Datum 07.11.2023 erstellen lassen. Für den Bereich der geplanten Bebauung sind dort Aufstaubereiche verzeichnet. Die Ergebnisse des Sturzflutenkonzeptes sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“ „Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Abwägung und Beschluss:

Dem Vorschlag für Festsetzungen wurde bereits inhaltlich entsprochen, da im Bebauungsplan bereits mehr als die vorgeschlagenen 25 cm festgesetzt sind.

Die Hinweise zum Plan können übernommen werden.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß dem Bebauungsplan soll das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Da bereits weite Teile des Bebauungsplanes bereits bebaut sind gehen wir davon aus, dass eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserversickerung auf dem jeweiligen Grundstück möglich ist. Auf einen Nachweis der Sickerfähigkeit kann daher im Rahmen der 1. Änderung verzichtet werden. In diesem Zuge möchten wir grundsätzlich darauf hinweisen, dass die Kommune zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet ist. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Kann ein Grundeigentümer das Niederschlagswasser nicht auf dem eigenen Grundstück versickern, ist die Gemeinde verpflichtet das Niederschlagswasser, im Rahmen der der Abwasserbeseitigungspflicht (§ 56 WHG i.V.m Art. 34 Abs. 1 BayWG) zu übernehmen.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird konkretisiert.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3. Zusammenfassung gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägung und Beschluss:

Es wird auf die oben gefassten Beschlüsse verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Handwerkskammer für München und Oberbayern

E-Mail vom 22.04.2025

Auszug:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o. g. Bebauungsplanänderungsverfahren der Gemeinde Eschenlohe zur Steuerung einer maßvollen Nachverdichtung über Baulückenfüllung im Plangebiet des o. g. seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplans für das ca. 3.140 m² große Plangebiet zw. Krottenkopf- und Asamklammstraße.

Gemäß textlicher Erläuterung ist unter anderem im Hinblick auf bauliche Dichte und zulässige Wohneinheiten, sowie Mindestgrundstücksgröße eine Änderung beabsichtigt, zudem erfolgt die Anpassung an den tatsächlichen baulichen Bestand hinsichtlich der erfolgten Grundstücksteilungen und mit Blick auf den Hochwasserschutz werden festgesetzte Höhenlagen im Bebauungsplan überarbeitet.

Aufgrund der dörflich geprägten Struktur in Eschenlohe wäre es wünschenswert auch im Allgemeinden Wohngebiet das Nebeneinander von nicht störenden gewerblichen Nutzungen und Wohnen nicht von vorneherein pauschal auszuschließen. Eine gute Nutzungsmischung trägt zur nachhaltigen Entwicklung eines lebendigen Ortsteils bei, indem Arbeiten und Wohnen wieder näher zusammenbringt.

Wir bitten daher zu prüfen, ob nicht zumindest einer planerisch bewusst steuerbaren, ausnahmsweisen Zulässigkeit sonstiger nicht störender gewerblicher Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO anstelle eines kategorischen Ausschlusses dieser der Vorzug gegeben werden könnte.

Abwägung und Beschluss:

Der Stellungnahme kann entsprochen werden. Im bestehenden BP ist ein WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen können zugelassen werden. Dies entspricht der damaligen Festsetzung und wird im Plan angepasst.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Baurecht

E-Mail vom 23.05.2025

Auszug:

1 Allgemeines, Grundsätze der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt im Grunde hinsichtlich des Geltungsbereiches und auch den textlichen Festsetzungen den bisherigen Bebauungsplan vollständig.

Allerdings werden nur für die bisher unbebauten Grundstücke überbaubare Flächen festgesetzt. Da für die bereits bebauten Grundstücke keine Baugrenzen festgesetzt werden, könnten hier keine Ersatzneubauten bzw. Umbauten-/ Erweiterungsbauten zugelassen werden. Wir gehen davon aus, dass dies so nicht beabsichtigt ist und regen deshalb dringend an, für alle im Geltungsbereich liegenden Grundstücke überbaubare Flächen festzusetzen. Außerdem regen wir an, die 1. Änderung als „Neufassung“ zu bezeichnen und klarzustellen, dass dieser Bebauungsplan den bisherigen Bebauungsplan vollständig ersetzt.

2 Festsetzungen durch den Bebauungsplan die der Abwägung zugänglich sind

Im Hinblick auf das Ziel der bestmöglichen Nutzung bestehender Baulandpotenziale regen wir an zu prüfen, ob im Zuge der Neuaufstellung nicht eine maßvolle Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung sinnvoll wäre.

Abwägung und Beschluss :

Der Stellungnahme wird entsprochen. Für die bereits bebauten Grundstücke wird eine überbaubare Fläche (Baufenster) festgesetzt.

Die Bezeichnung 1. Änderung verbleibt, da sich der Gemeinderat bewusst für eine gezielte Änderung des Bebauungsplans entschieden hat und nicht für eine vollständige

Neuaufstellung. Die planerische Grundstruktur des bestehenden Bebauungsplans bleibt erhalten.

Die Gemeinde Eschenlohe hat sich bei der Erarbeitung des Planentwurfes schon mit dem Maß der baulichen Nutzung auseinander gesetzt. Der Gemeinderat verfolgt eine maßvolle und nachhaltige Entwicklung. Auch möchte der Gemeinderat dem Schutz der bestehenden Wohnqualität Priorität einräumen und nicht durch eine höhere bauliche Nutzung negative Auswirkungen auf die Belichtung und die Privatsphäre der angrenzenden Grundstücke auslösen. Aus diesen Gründen bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unverändert.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Naturschutz

E-Mail vom 23.05.2025

Auszug:

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde werden keine grundsätzlichen Einwände erhoben. Wir regen an, folgende Festsetzungen zur Grünordnung / Tierschutz zu ergänzen: Unter 4.1 "Grünordnung" sollte "standortgerechte Bäume sowie Sträucher" durch "standortgerechte heimische Laubbäume und -sträucher" ersetzt werden. Zäune sind ggf. ohne Sockel auszuführen und ein Durchlass von 15 cm (Abstand Boden – Zaun) ist vorzusehen. Zäune müssen zum Schutz von Kleinsäugetieren eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm aufweisen. Fensterschächte sind mit insektensicheren Gittern abzudecken und Kellerabgänge so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen. Glasflächen ab einer Größe von 4 qm sind mit geeigneten Maßnahmen vor Vogelschlag zu sichern (Greifvogelsilhouetten sind nicht ausreichend). Die Beleuchtung der Außenbereiche ist insektenfreundlich auszuführen (Lichtfarbe 2700 - 3000 K, Abstrahlung nach oben vermindern, wenn möglich Bewegungsmelder einsetzen).

Abwägung und Beschluss :

Die Anregungen und Festsetzungsvorschläge werden in Begründung und den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Wasserrecht

E-Mail vom 23.05.2025

Auszug:

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt insbesondere nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Loisach. Laut Umwelt-Atlas liegt es jedoch in einem HQ extrem Gebiet. Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen hier nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden dürfen (§ 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG).

Abwägung und Beschluss :

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4. Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt am 13.03.2025 angeschriebenen Eigentümer hat sich geäußert.

Grundstückseigentümer Fl.Nr. 1135 und 1135/10

Schreiben vom 18.04.2025

Auszug:

Hiermit nehme ich fristgerecht Stellung zum Bebauungsplan „zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße“ für meine Grundstücke (künftige Wildseestraße 5 und 7). Um Überprüfung, ob eine Anpassung der nachfolgenden Punkte möglich ist bitte ich Sie höflich.

- **Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet:**
Ich bitte um Überprüfung, ob es möglich ist Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet in die Festsetzungen mitaufzunehmen und ggf. welche Ausnahmen das sind. Momentan sind keine Ausnahmen zulässig.
- **Dachneigung:**
Ist es möglich eine Dachneigung von 22° bis 28° in den Bebauungsplan aufzunehmen?
- **Abweichungstoleranz Höhe + 75 cm:**
Bitte um Überprüfung, ob eine Abweichungstoleranz bis 75 cm in den Bebauungsplan mitaufgenommen werden kann um sich leichter dem umliegenden Ortsbild anpassen zu können. Bisher ist eine Abweichungstoleranz bis +50 cm vorgesehen.
- **Baufenster:**
Bitte Baufenster für die zukünftigen Hausnummern 5 und 7 ähnlich wie bei den Hausnummern 6 und 4 nur mit Mindestabstand einzeichnen. Vor allem Richtung Urlaine wäre eine Anpassung wünschenswert.
- **Frirstrichtung:**
Können die möglichen Frirstrichtungen von den Hausnummern 4 und 6 auch für die Hausnummern 5 und 7 übernommen werden?
- **Begrünung:**
Ist es möglich die Begrünung an den schmaler verlaufenden Teil der Grundstücke zu platzieren.

Abwägung und Beschluss:

Der Stellungnahme kann im Punkt Art der baulichen Nutzung entsprochen werden. Im bestehenden BP ist ein WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen können zugelassen werden. Dies entspricht der damaligen Festsetzung und wird im Plan angepasst.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Die Dachneigung ist um den Charakter des Ortsbildes zur wahren und entsprechend der Ortsgestaltungssatzung nur mit einer Neigung von 22-26° vorgesehen. Der Stellungnahme kann in diesem Punkt nicht entsprochen werden.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Die Festsetzung 2.5 (Abweichungstoleranz zum jeweiligen Bezugspunkt zur Höhenlage Rohfußboden) bleibt bestehend, da dies bereits jetzt eine Besserstellung gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan darstellt und über den Vorgaben der OGS (max. 30 cm über natürlichen Gelände) liegt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Die Baufenster im Bereich Wildseestraße 5 und 7 können in Richtung Urlaine noch erweitert werden. Der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze Urlaine, sowie zur Wildseestraße und der Krottenkopfstraße hin muss mind. 5 m, zu den anderen Grenzen mind. 3m betragen. Die Planung wird entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Die Firstrichtung kann in diesem Bereich wahlweise festgesetzt werden. Die Planung wird entsprechend angepasst.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Die Begrünung (Bäume) können wahlweise an anderer Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden um ein aufgelockertes Ortsbild zu erhalten.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

5. Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung, worauf durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Eschenlohe hingewiesen wurde, hat sich geäußert:

Christian Georg Huber Gästehaus zur Mühle GmbH

Schreiben vom 10.04.2025

Auszug:

Unter Verweis, dass in Sachen VI 0370/1995, VI 0533/201 des Nachlassgerichts Garmisch-Partenkirchen weder Hans Georg Huber noch Irene Anita Huber noch Christian Huber noch wir Erbe/in(n) sind, zur Beachtung, in obiger Angelegenheit, überlassen wir Ihnen anliegend folgendes:

- rechtskräftiges Urteil (für und gegen alle) des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 06.07.1992 in Sachen RReg 1 Z 259/1991 (Rechtsstreit Katharina von Hohenlohe-Öhringen gegen Freistaat Bayern);
- notarielle Urkunde mit der BRZI.-Nr. 860/2024/mb des Notariats Dr. Staggl, Innsbruck;
- notarielle Urkunde mit der BRZI.-Nr. 1560/2024/CL des Notariats Dr. Staggl, Innsbruck;

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung erfolgt nicht, da die vorgebrachten Punkte nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens sind.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Christian Georg Huber Gästehaus zur Mühle GmbH

Schreiben vom 18.04.2025

Auszug:

Verweis auf Eingabe von 10.04.2025, sowie Ausführungen zu Übertragungen von Eigentumsanteilen, Namensführung und Eigentumsansprüchen

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung erfolgt nicht, da die vorgebrachten Punkte nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens sind.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Huber Land- und Forstwirtschaft GmbH

Schreiben vom 22.04.2025

Auszug:

Verweis auf das Schreiben vom 18.04.2025 der Christian Georg Huber Gästehaus zur Mühle GmbH

Abwägung und Beschluss:

Es wird auf den Beschluss zur Stellungnahme der Christian Georg Huber Gästehaus zur Mühle GmbH verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

6. Einlassungen der Gemeinde:

6.1 Festsetzung Nr. 3.2

Die Festsetzung Nr. 3.2 soll verständlicher gefasst werden, was mit dem rückwärtigen Grundstücksbereich gemeint ist, da es bereits mehrere mündliche Nachfragen dazu gab. Als rückwärtiger Grundstücksbereich ist gemeint ab der Mittellinie des Hauptgebäudes nach hinten. Der Gemeinde ist es wichtig dass der Vorgartenbereich (Bereich zw. Straße und Baufenster) von Bebauung mit Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen frei bleibt. Ansonsten können die Nebengebäude, Garagen und Stellplätze außerhalb des Baufensters liegen.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Gemeinderat Thomas Schaidhammer hat die Sitzung verlassen.

6.2 Baufenster

Alle Baufenster sollen von der Straße gemessen 5 m betragen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

7. Billigungsbeschluss:

Die Gemeinde Eschenlohe bewilligt die heutige Entwurfsplanung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße“ unter Vorbehalt der Einarbeitung der vorgenannten Änderungen und Ergänzungen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

8. Auslegungsbeschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt die überarbeitete Entwurfsplanung nach § 4a Abs. 3 BauGB nochmals verkürzt (14 Tage) öffentlich auszulegen.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

9. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Bürgern, welche Anregungen und Bedenken zur Bebauungsplanänderung erhoben haben, ist ein beglaubigter Auszug aus der Niederschrift der heutigen Gemeinderatssitzung zuzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Gemeinderat Thomas Schaidhammer ist wieder anwesend.

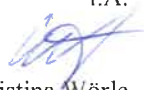
Abstimmungsergebnis: siehe Teilabstimmungen

Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch wird beglaubigt

Eschenlohe, den 9. Juli 2025



Gemeinde Eschenlohe
i.A.


Kristina Wörle
Verwaltungsfachangestellte