



Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

der **14. öffentlichen Sitzung** des Gemeinderates Eschenlohe am Donnerstag, den **11. Dezember 2025**

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

Beschluss Nr. 3

Akz.: 6102

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

A. Beschluss:

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

Der heutigen Beschlussfassung zur Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen liegt der Plan-Entwurf in der Fassung vom 22.09.2025 samt Begründung in der Fassung vom 22.09.2025 zugrunde.

Stellungnahme der Gemeinde Eschenlohe:

1. Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt vom 06.10.2025 benachrichtigten Fachstellen haben sich folgende nicht geäußert.

- **Bayerischer Bauernverband**
- **Deutsche Telekom Technik GmbH**
- **Landesbund für Vogelschutz**
- **Telefonica**
- **Gemeinde Oberammergau**
- **Gemeinde Kochel am See**
- **Markt Garmisch-Partenkirchen**

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

2. Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt vom 06.10.2025 benachrichtigten Fachstellen haben folgende keine Einwände und Bedenken vorgebracht.

- **Gemeinde Wallgau**
E-Mail vom 08.10.2025
- **TenneT TSO**
E-Mail vom 06.10.2025
- **Markt Murnau**
E-Mail vom 06.10.2025

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**
E-Mail vom 06.10.2025
- **Gemeinde Oberau**
E-Mail vom 08.10.2025
- **Gemeinde Ohlstadt**
Schreiben vom 08.10.2025
- **Gemeinde Ettal**
E-Mail vom 09.10.2025
- **Gemeinde Schwaigen**
Schreiben vom 09.10.2025
- **Gemeinde Krün**
E-Mail vom 23.10.2025
- **Vodafone GmbH**
E-Mail vom 23.10.2025
- **Wasserwirtschaftsamt Weilheim**
E-Mail vom 24.10.2025
- **Regierung von Oberbayern**
E-Mail vom 29.10.2025
- **Planungsverband Region Oberland**
E-Mail vom 30.10.2025
- **Handwerkskammer für München und Oberbayern**
E-Mail vom 30.10.2025
- **Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung**
E-Mail vom 30.10.2025
- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen**
E-Mail vom 03.11.2025

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

3. Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt am 06.10.2025 angeschriebenen Fachstellen haben folgende allgemeine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Kreisbrandinspektor Mathias Bader

E-Mail vom 06.10.2025

Auszug:

Wir verweisen auf die Stellungnahme der Kreisbrandinspektion vom 13.03.2025

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 13.03.2025 wurde bereits mit Beschluss vom 03.07.2025 abgewogen und entsprechend in der Planung aufgenommen. Eine Planänderung ist somit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Kreisheimatpfleger Alexander Wanisch

E-Mail vom 07.10.2025

Auszug:

Einwände seitens der Heimatpflege bestehen nicht. Ich möchte aber darauf hinweisen, dass in den Ausführungen der beteiligten Planer unter dem Punkt Denkmalpflege behauptet wird, dass sich in der unmittelbaren Umgebung keine Denkmäler befinden. Diese Behauptung entspricht nicht den Tatsachen. Das Haus in der Krottenkopfstraße 12 ist gem. des Denkmaltlasses des BldD ein eingetragenes Baudenkmal.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Punkt Denkmalpflege wird entsprechend überarbeitet.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Bayernwerk Netzcenter Penzberg

E-Mail vom 07.10.2025

Auszug:

Wir beziehen uns unverändert auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme vom 18.03.2025.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 18.03.2025 wurde bereits mit Beschluss vom 03.07.2025 abgewogen und entsprechend in der Planung aufgenommen. Eine Planänderung ist somit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Energienetze Bayern GmbH & Co. KG

E-Mail vom 13.10.2025

Auszug:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 27.03.2025. Wir haben keine weiteren Anmerkungen.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 27.03.2025 wurde bereits mit Beschluss vom 03.07.2025 abgewogen und entsprechend in der Planung aufgenommen. Eine Planänderung ist somit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

E-Mail vom 29.10.2025

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 Anwohnern in jedem Fall zu dulden.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstfachliche Belange sind von den Planungen nicht betroffen. Insofern bestehen keine Einwände.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sind bereits unter 3.7. in der Begründung aufgenommen. Eine Planänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Bund Naturschutz

E-Mail vom 30.10.2025

Auszug:

Bei der Durchsicht der zur Verfügung gestellten Unterlagen in der Mail vom 6.10.2025 sind uns folgende Punkte aufgefallen:

Nr. 1: In der Begründung zum Bebauungsplan „Zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße“, 1. Änderung“ steht unter Punkt 2.3 Naturschutzrechtliche Vorgaben: „Im Planungsbereich liegen die Biotope mit den Nummern 8433-0011 („Hecken nördlich von Eschenlohe Wengen“) und 8433-0010 („Gehölzsäume an der Eschenlaine in Eschenlohe“). Das Biotop 8433-0011 schränkt die Bebauung auf den Flurnummern 1135/8 und 1135/9 teilweise ein und muss in der Bebauungsplanung entsprechend berücksichtigt werden. Das Biotop muss nach § 39 BNatSchG und Art.16 BayNatSchG geschützt werden.“ Im Bebauungsplan „Zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße“, 1. Änderung ist diese Hecke jedoch nicht verzeichnet. Der BUND Naturschutz fordert den Erhalt des gesetzlich geschützten Biotop 8433-0011, Biotopteilfläche 8433-0011-001, durch Planzeichen und Text festzusetzen und vor Ort sicherzustellen. Außerdem wurde festgestellt, dass das Biotop nicht mehr den Abmessungen wie in der amtlichen Biotopkartierung dargestellt, entspricht: Im Osten wurde ein großer Teil der Hecke entfernt.

Nr. 2: In der Begründung zum Bebauungsplan 2.6. Hochwasser ist beschrieben: „Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Hochwasserfall bei Extremhochwasser (HQextrem) überflutet. Die Wassertiefe kann bis über einen Meter steigen. Aktuell liegt der Bereich für die geplante Wohnbebauung tiefer als der Feldweg im Norden (Verlängerung der Asamklammstraße) und deutlich tiefer als die südlichen Nachbarn, die sich mit einer Stützwand nach Norden gegen Hochwasser abgeschirmt haben.“ Die Sturzflutkarte für Eschenlohe zeigt im Bereich der geplanten Bebauung starke Abflüsse bei Starkregen sowie Geländesenken und Aufstaubereiche. Der BUND Naturschutz kann nicht nachvollziehen, warum ein derart hydrologisch sensibles Gebiet bebaut und versiegelt werden soll. Wir lehnen die Bebauung dort daher ab.

Nr. 3: Bei den Änderungen der Planzeichnung ist der Punkt – Entfall der Baumstandorte aufgeführt. Wir nehmen an, dass es sich hierbei um den Wegfall von Bäumen handelt. Baumfällungen und -rodungen lehnen wir ab. Bitte berücksichtigen Sie unsere Einwände im Sinne von Natur und Umwelt und der Menschen.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu Nr. 1. Das Biotop wurde bereits vor Planerstellung mit der Unteren Naturschutzbehörde besprochen mit dem Ergebnis, dass das Biotop nicht mehr besteht und nicht in der Planung berücksichtigt werden muss. Es erfolgten daher auch keine weiteren Festsetzungen.

Zu Nr. 2

In diesem Bereich besteht seit 1997 Baurecht. Der Bebauungsplan wird nun lediglich in Teilen angepasst. Unter anderem werden Vorkehrungen zum Schutz von Überflutungen aufgenommen.

Zu Nr. 3

Es handelt sich um keinen Wegfall von Bäumen. Im Bebauungsplanentwurf ist weiterhin geregelt, dass auf jedem Baugrundstück mind. ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Lediglich die Standortwahl wurde geändert. Im 1. Planentwurf waren konkrete Standorte für die einzelnen Bäume vorgesehen. Im Zuge der Auslegung kamen Bedenken zu den Standorten für die Bäume, sodass nun in der aktuellen Planfassung die Standorte für die Bäume wieder freiwählbar sind.

Im bestehenden Bebauungsplan aus 1997 war die Pflanzung von Bäumen noch nicht vorgesehen.

Eine Planänderung erfolgt nicht.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

4. Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt am 06.10.2025 angeschriebenen Eigentümern hat sich geäußert.

Keiner!

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

Huber Land- und Forstwirtschaft und Christian Georg Huber Gästehaus zur Mühle GmbH

Schreiben von 16.09.2025 und 29.10.2025

Auszug:

Beschwerde, dass nur Kopie des Gemeinderatsbeschlusses übermittelt wurde, Verweis auf bisherigen Eingaben, Ausführungen zu Übertragungen von Eigentumsanteilen, Namensführung und Eigentumsansprüchen

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde ist lediglich verpflichtet, dem Beschwerdeführer die Ergebnisse der Abwägung seiner Stellungnahme zu übermitteln, diese erfolgte, da die Kopie des Beschlusses ja zugegangen ist. Eine Planänderung erfolgt nicht, da die vorgebrachten Punkte nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens sind.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

6. Ergebnis:

Die Gemeinde Eschenlohe kommt aufgrund des heutigen Sachstandes zu dem Resultat, dass die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans für das Gebiet „Zw. Krottenkopf- und Asamklammstraße“ unter Berücksichtigung der heute beschlossenen Ergänzungen als Satzung beschlossen werden kann.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

7. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Eschenlohe beschließt unter Berücksichtigung der Einarbeitung der heute beschlossenen Ergänzungen die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes für das Gebiet „Zw. Krottenkopf- und Asamklammstraße“ in der Fassung vom 22.09.2025 als Satzung mit Begründung in der Fassung vom 22.09.2025.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

- 8.** Die Verwaltung wird beauftragt die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Zw. Krottenkopf- und Asamklammstraße“ durch Bekanntmachung rechtswirksam werden zu lassen und das Verfahren abzuschließen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 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: 13 : 0

Abstimmungsergebnis: siehe Teilabstimmungen

Die Übereinstimmung des Auszuges
mit den Einträgen im Niederschriftenbuch
wird beglaubigt

Eschenlohe, den 17. Dezember 2025



Gemeinde Eschenlohe
i.A.


Kristina Wörle
Verwaltungsfachangestellte