



Bebauungsplan „Zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße“, 1. Änderung

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplan mit einem Allgemeinen Wohngebiet

Lage:

Flurstücke Nr.

71, 72, 72/1, 72/2, 72/3, 1134, 1134/2, 1134/3, 1134/4, 1134/5,
1134/6, 1135, 1135/3, 1135/5, 1135/6, 1135/7, 1135/8, 1135/9,
1135/10, 1138

Gemarkung Eschenlohe

Planverfasser: DIE STADTENTWICKLER

Bearbeiter: Marina Nieberle, Leonie Weis

Datum: 19.01.2026



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation	4
1.1	Planungsanlass und Planungsziele.....	4
1.2	Frühere Planungen	4
1.3	Bestehende bauliche Struktur.....	5
2	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheit	6
2.1	Planungsrechtliche Beurteilung	6
2.2	Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Naturschutzrechtliche Vorgaben	7
2.4	Altlastenverdachtsflächen	7
2.5	Denkmalpflege	7
2.6	Hochwasser	8
3	Konzeption	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Erschließung des Gebietes.....	9
3.4	Stellplatznachweis	9
3.5	Freiraum im Plangebiet und private Grünflächen.....	9
3.6	Ortsbild	10
3.7	Auswirkungen auf die Umwelt.....	10
3.8	Vorgaben zum Hochwasserschutz	10
3.9	Ver- und Entsorgung	11
3.9.1	Erdgasleitungen.....	11
3.9.2	Stromversorgung	11
3.9.3	Wasserversorgung.....	12
3.9.4	Löschwasser	12
3.9.5	Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung	12
3.10	Solarenergie	12
3.11	Ergänzende Festsetzungen.....	12
3.12	Flächengliederung	12
4	Abbildungsverzeichnis.....	13

Einführung

Lage im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt inmitten der Gemeinde Eschenlohe, südöstlich der Loisach und zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße. Der Bebauungsplan liegt laut Flächennutzungsplan in einem Allgemeinen Wohngebiet.



Abbildung 1: Lage im Ortsgebiet (Quelle: Google Maps)



Abbildung 2: Planungsgebiet (Quelle: Google Maps)

Die neue Grundstücksfläche umfasst die Flurnummern 1134/2, 1135, 1135/7, 1135/8, 1135/9 und 1135/10 mit einer Gesamtfläche von ca. 3.940 m². Aktuell sind die genannten Flurnummern nicht bebaut, sondern brachliegend.

1 Ausgangssituation

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Der bestehende Bebauungsplan „Zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße“ ist aktuell ein Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO. Die bisherigen Grundstücke im Planungsgebiet sind ausschließlich mit Wohnhäusern bebaut.

Der Gemeinderat hat im Zuge seiner Planungshoheit die Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes am 20.04.2024 beschlossen, um das Wohngebiet mit der Bebauungsplanbenennung „Zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße, 1. Änderung“ unter anderem im Hinblick auf bauliche Dichte, Höhenlage und Wohnungszahl anzupassen.

Anlass dafür boten folgende Bedenken und Unklarheiten:

- Der bisher gültige Bebauungsplan setzt Baugrenzen fest. Jedoch stimmen die Baufenster nicht mit den erfolgten Grundstücksteilungen in der Wildseestraße überein.
- Im Bebauungsplan sind für den Bereich der Wildseestraße Geländeschnitte und Angaben zur Höhenlage der Gebäude in Bezug auf NN festgesetzt. Für die restlichen Grundstücke sind keine Höhenangaben gemacht. Die festgesetzte Höhenlage im Bebauungsplan soll vor allem vor dem Hintergrund von zunehmenden Starkregen- und Hochwassereignissen überprüft und ggfs. angepasst werden, insbesondere für die Nordwestseite der Wildseestraße.
- Der bisher gültige Bebauungsplan begrenzt die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf eine Wohnung pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte bis zu 110 bzw. 90 qm² Grundfläche. Im Hinblick auf Wohnungsnot, Vermeidung von Flächenverbrauch, usw. entspricht dies nicht mehr den heutigen Anforderungen.

1.2 Frühere Planungen

Der Bebauungsplan „Zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße“ wurde am 31.10.1996 per Satzung beschlossen und am 10.03.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Als Art der baulichen Nutzung setzt er ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO fest, als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2. Die Gebäudetypen beschränken sich auf Einzel- und Doppelhäuser mit offener Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO. Zum heutigen Stand (2024) sind sieben der damals festgesetzten Grundstücke nicht bebaut (siehe Abb. 3).



Abbildung 3: Unbebaute Grundstücksflächen B-Plan „Zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße“

1.3 Bestehende bauliche Struktur

Die sich im Plangebiet befindlichen Häuser sind ausschließlich Einfamilienhäuser dörflichen Charakters mit Satteldächern. Die ländliche Prägung ist im Baustil erkennbar. Auch im Umfeld des Planareals befindet sich überwiegend Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern. Im Süden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen und vereinzelt gewerbliche Betriebe sowie touristische Infrastruktur an.



Abbildung 4: Umgebung Plangebiet (Quelle: Google Maps)

2 Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheit

2.1 Planungsrechtliche Beurteilung

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund veränderter Anforderungen wird der Bebauungsplan zum ersten Mal geändert.

2.2 Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Großteil des Planbereichs wird im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt.

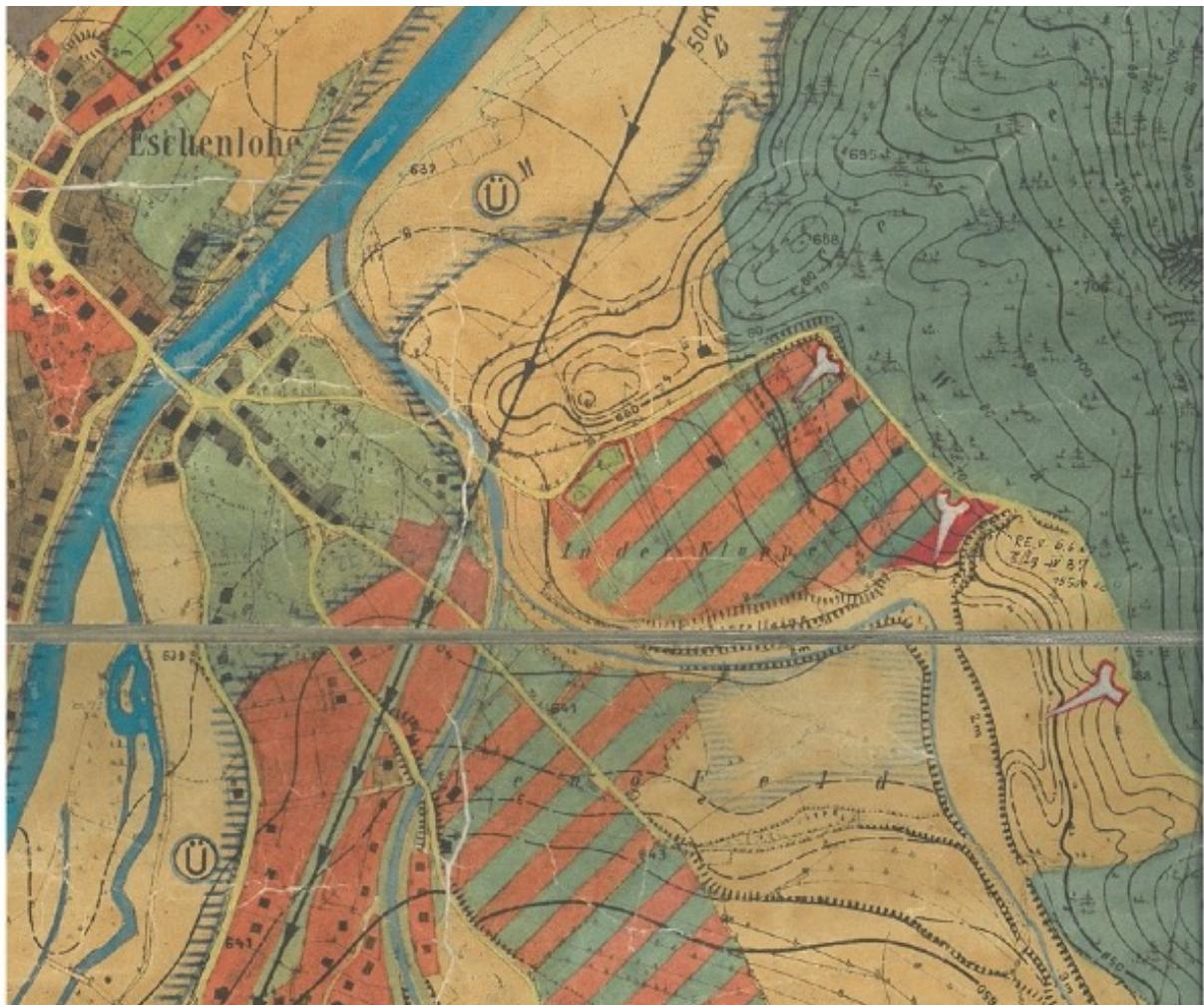


Abbildung 5: Darstellung aktuell gültiger FNP aus dem Jahr 1961

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. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen schränkt das Biotop 8433-0010 die Bebauung im Plangebiet nicht weiter ein und kann daher in der Planung unberücksichtigt bleiben. Naturschutzrechtliche Vorgaben wie FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden, großflächige Biotope und Vogelschutz- bzw. Fauna-Flora-Habitatgebiete befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet.

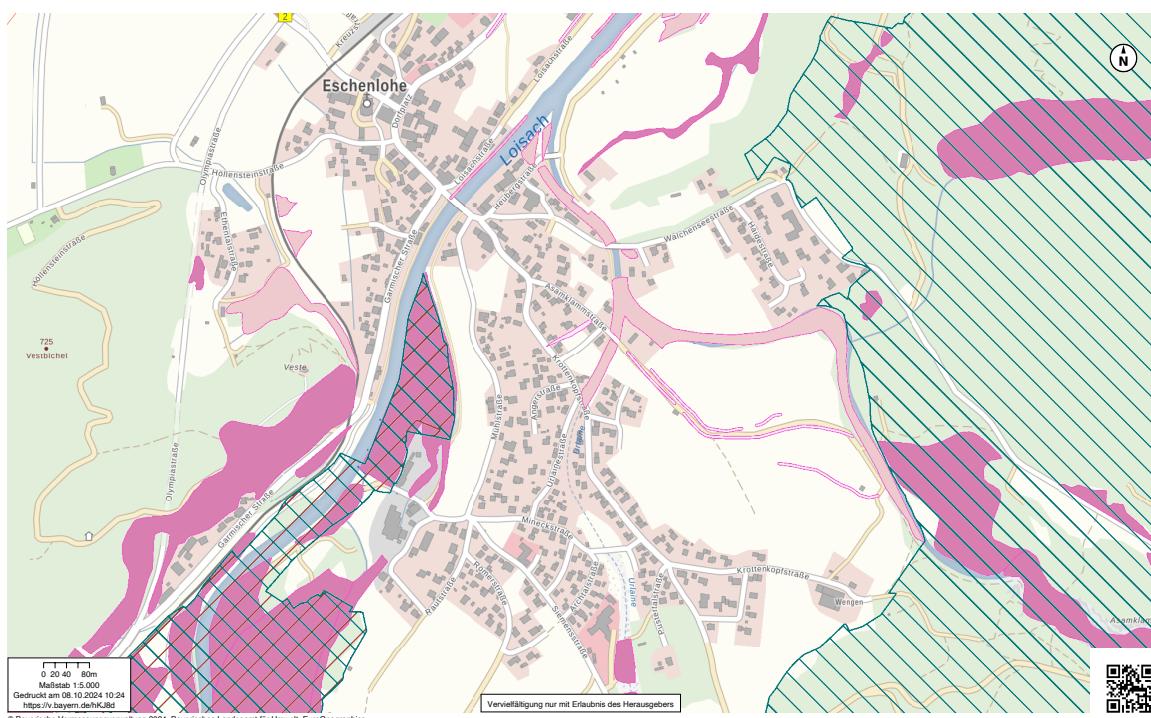


Abbildung 6: Schutzgebiete (blaue Schraffur: Vogelschutzgebiet, rote Schraffur: Fauna-Flora-Habitatgebiet, rosa/pinke Fläche: Biotopkartierung, Quelle: Bayernatlas)

2.4 Altlastenverdachtsflächen

Der Gemeinde sind bislang keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2.5 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt, jedoch befindet sich im unmittelbaren Umfeld das Baudenkmal „Krottenkopfstraße 12“, ein Blockbau (Obergeschoß eines ehem. Kleinbauernhauses) mit verschaltem Flachsatteldach aus der 2. Hälfte des 17. Jh.

Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 BayDSchG (Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.6 Hochwasser

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.

3 Konzeption

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde möchte auf dem noch unbebauten Gebiet Bauplätze für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser ausweisen. Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung leitet sich aus der Nutzungsschablone ab. Überschreitungsmöglichkeiten sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung sollte bei einer GRZ von 0,2 liegen. Der Abstand der Baugrenze zur Straße beträgt 5,00 m. Die Anzahl der Wohneinheiten soll entfallen. Auch die Mindestgröße für die Grundstücke soll entfallen.

Es sind höchstens 2 Vollgeschosse vorzusehen. Es ist eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern

zulässig. Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Eschenlohe findet Anwendung.

Die Baugrenze zur Straße und zum Feldweg (Verlängerung der Asamklammstraße) beträgt 5,00 m, der Abstand zwischen Baugrenze, Grundstücksgrenze in Richtung Damm Urlaine beträgt 5,00 m und zum südlichen Nachbarn beträgt der Abstand Baugrenze zu Grundstücksgrenze jeweils 3,00 m. Für die Grundstücke, für die kein neues Baufenster festgelegt wurde, gilt das Baufenster aus dem ursprünglichen Bebauungsplan.

Die GRZ wird auf 0,2 festgelegt. Im Gebiet sind nach Ortsgestaltungssatzung nur Satteldächer mit einer Neigung von 22 – 26° zulässig.

3.3 Erschließung des Gebietes

Das Areal wird durch die Krottenkopfstraße mit Zufahrten zu den Grundstücken von der Wildseestraße sowie von der Asamklammstraße erschlossen.

3.4 Stellplatznachweis

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen ist bei Wohnungen entsprechend der Ortsgestaltungssatzung mit 1 Stellplatz pro Wohnung und 2 Stellplätze pro Wohnung, wenn diese größer als 50 m² ist, nachzuweisen. Ansonsten gelten die Regelungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

Vor Garagen muss eine Stellfläche von mindestens 5,0 m Länge bis zum öffentlichen Straßenraum ausgewiesen werden. Mit dem Abstand von Garagen, Carports und Stellplätzen vom öffentlichen Raum soll insofern gesteuert werden, dass diese Anlagen keinesfalls im Vorgartenbereich angeordnet werden können.

3.5 Freiraum im Plangebiet und private Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine öffentlichen Grünflächen, die der Freiraumnutzung dienen.

Eine Vorgartenzone dient dem dörflichen und durchgrünten Charakter der Siedlung.

Zur Begrünung sind bodenständige und standortgerechte heimische Laubbäume und -sträucher zulässig. Die Begrünung (Bäume) kann an beliebiger Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden um ein aufgelockertes Ortsbild zu erhalten. Zäune sind ggf. ohne Sockel auszuführen und müssen zum Schutz von Kleinsäugern 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).

3.6 Ortsbild

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die Ortsgestaltungssatzung in der jeweils gültigen Fassung Anwendung. Gestalterische Merkmale der Dachformen und Ausbildungen prägen den Ort Eschenlohe und sind durch die Angaben in der Nutzungsschablone abgedeckt.

Da z.B. einzelne Elemente der Ortsgestaltungssatzung wie die Aufschüttung laut Satzung nicht erlaubt sind, wurden auf Grund der Hochwassersituation relevante Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

3.7 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen darf nicht beeinträchtigt werden. Bestehende Wirtschaftswege müssen in ausreichender Breite nutzbar und erhalten bleiben. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden.

3.8 Vorgaben zum Hochwasserschutz

Aufgrund der besonderen Lage des Gebiets werden spezielle Gestaltungselemente zum Hochwasserschutz empfohlen:

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. 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 Wohngebäuden müssen sich die Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden. Fluchtwege zu diesen Räumen sind stets frei zu halten. Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke müssen vorhanden sein.

Zur Urlaine besteht ein Damm, der vor Hochwasser schützen soll. Im Rahmen der Bauvorsorge lässt sich vorbeugender Hochwasserschutz betreiben. Das um die Gebäude umliegende Gelände ist so zu gestalten, dass Wasser vom Gebäude wegfließen kann.

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

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 verhindern. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3.9 Ver- und Entsorgung

3.9.1 Erdgasleitungen

Die sicherheitstechnischen- und energierechtlichen Belange der Erdgasleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG dürfen nicht beeinträchtigt werden (siehe Merkblatt mit Schutzanweisungen). Vor Baubeginn sind seitens der zuständigen Unternehmen aktuelle Pläne einzuholen.

3.9.2 Stromversorgung

Alle der Ver- und Entsorgung dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Freileitungen unterliegen dem Bestandsschutz. Erforderliche Transformatorenstationen sind in Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. 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 der Bayernwerk Netz GmbH 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.

3.9.3 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke gewährleistet sind.

3.9.4 Löschwasser

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.

3.9.5 Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Versickerung von Niederschlagswasser wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende überschüssige Niederschlagswasser in den Untergrund zu versickern oder in den Vorfluter einzuleiten ist. Eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserversickerung sollte auf den jeweiligen Grundstücken möglich sein. Andernfalls ist die Gemeinde verpflichtet, das Niederschlagswasser im Rahmen der Abwasserbeseitigungspflicht (§ 56 WHG i.V.m Art. 34 Abs. 1 BayWG) zu übernehmen.

3.10 Solarenergie

Auf den Dachflächen soll eine aktive Nutzung der Sonnenenergie durch Solarthermie oder Photovoltaik erfolgen. Solche Anlagen sind ohne Stückelung und 0,50 m vom First entfernt anzubringen. Sie sind parallel zur Dachneigung zu installieren.

3.11 Ergänzende Festsetzungen

Grundsätzlich sollte versucht werden, bestehende Grünstrukturen, insbesondere am Ortsrand zu erhalten. Die Bäume und Sträucher Richtung Süden sind zu erhalten.

3.12 Flächengliederung

Wohnbaufläche im Geltungsbereich: ca. 1.769 m²

Verkehrsflächen im Geltungsbereich: ca. 1.131 m²

Geltungsbereich des Bebauungsplans: ca. 3.140 m²

4 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Ortsgebiet (Quelle: Google Maps)	3
Abbildung 2: Planungsgebiet (Quelle: Google Maps)	3
Abbildung 3: Unbebaute Grundstücksflächen B-Plan „Zwischen Krottenkopf- und Asamklammstraße“.....	5
Abbildung 4: Umgebung Plangebiet (Quelle: Google Maps)	5
Abbildung 5: Darstellung aktuell gültiger FNP aus dem Jahr 1961	6
Abbildung 6: Schutzgebiete (blaue Schraffur: Vogelschutzgebiet, rote Schraffur: Fauna-Flora-Habitatgebiet, rosa/pinke Fläche: Biotopkartierung, Quelle: Bayernatlas)	7