



Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

der **12. öffentlichen Sitzung** des Gemeinderates Eschenlohe
am Donnerstag, den **24. September 2026**

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

Beschluss Nr. 5

Akz.: 6100

17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Eschenlohe; Abwägung zu den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

A. Beschluss:

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

Der heutigen Beschlussfassung liegt die Vorentwurfsplanung in der Fassung vom 11.05.2026 samt Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 11.05.2026 zugrunde.

Stellungnahme der Gemeinde Eschenlohe:

1. Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt vom 11.06.2026 angeschriebenen Fachstellen haben sich folgende nicht geäußert:

- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Weilheim
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Geschäftsstelle Garmisch-Partenkirchen
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Freiwillige Feuerwehr Eschenlohe
- Kreisheimatpfleger Alexander Wanisch
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
- Gemeinde Kochel am See

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

2. Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt vom 11.06.2026 benachrichtigten Fachstellen haben folgende keine Einwände und Bedenken vorgebracht:

- **Markt Murnau**

E-Mail vom 11.06.2026

- **Gemeinde Ohlstadt**

Schreiben vom 12.06.2026

- **Gemeinde Schwaigen**

Schreiben vom 12.06.2026

- **Gemeinde Oberau**

E-Mail vom 15.06.2026

- **Gemeinde Oberammergau**

E-Mail vom 16.06.2026

- **Gemeinde Wallgau**

E-Mail vom 17.06.2026

- **TenneT TSO GmbH**

E-Mail vom 17.06.2026

- **Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern**

E-Mail vom 24.06.2026

- **Gemeinde Schlehdorf**

E-Mail vom 25.06.2026

- **Gemeinde Ettal**

E-Mail vom 25.06.2026

- **Markt Garmisch-Partenkirchen**

E-Mail vom 01.07.2026

- **Bayernwerk Netz GmbH**

E-Mail vom 03.07.2026

- **Gemeinde Krün**

E-Mail vom 08.07.2026

- **Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung**

E-Mail vom 10.07.2026

- **Vodafone GmbH**

E-Mail vom 13.07.2026

- **Stadtwerke München**

E-Mail vom 16.07.2026

- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen**

E-Mail vom 4.8.2026

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

3. Von den mit Schreiben bzw. E-Mail der VG Ohlstadt vom 11.06.2026 benachrichtigten Fachstellen haben folgende Anregungen, Bedenken oder allgemeine Hinweise vorgebracht:

- **Energienetze Bayern GmbH & Co. KG**

E-Mail vom 12.06.2026

Auszug:

Im Geltungsbereich dem im Betreff genannten Flächennutzungsplan sind verschiedene Anschlussleitungen (32 PE, PN 1 bar) und Mitteldruckleitungen (110 PE, PN 1 bar) unseres Unternehmens betroffen.

Den Verlauf unserer Leitungen können Sie dem beigegeführten Übersichtsplan im Maßstab 1:1000 entnehmen, die Mitteldruckleitungen sind Grün dargestellt, die von der Mitteldruckleitung abzweigenden Anschlussleitungen sind in Orange dargestellt.

Die sicherheitstechnischen- und energierechtlichen Belange der Erdgasleitungen der Energienetze-Bayern GmbH & Co-KG dürfen nicht beeinträchtigt werden. Siehe auch unser Merkblatt mit Schutzanweisung. Außerdem verweisen wir auf den § 132 TKG Abs. 1 Satz1. Ansonsten bestehen von Seiten der Energienetze-Bayern GmbH & Co-KG keine Einwände zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Vor Baubeginn bitten wir Sie, die zuständigen Unternehmen darauf hinzuweisen, dass aktuelle Pläne eingeholt werden müssen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter der Telefonnummer: 08824/9229-0 zur Verfügung.

Die Anwesen können mit Erdgas versorgt werden. Bei Interesse können Sie sich hierzu gerne unter 08824-9229-0 beraten lassen.

Im Anhang übersenden wir Ihnen einen Übersichtsplan 1:1000 und unser Merkblatt „Schutzanweisung Bauarbeiten“.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Änderungsbereich vorhandenen Gasleitungen sind bei der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung, der Erschließungsplanung und bei Bauarbeiten zu berücksichtigen. Vor Beginn von Bauarbeiten sind aktuelle Bestandspläne einzuholen und die Schutzanweisungen des Leitungsträgers zu beachten.

Aufgrund des vorbereitenden Maßstabs der Flächennutzungsplanänderung werden die Leitungen nicht gesondert dargestellt. Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

- **Kreisbrandinspektion**

E-Mail vom 12.06.2026

Auszug:

Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes bestehen bzgl. der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Rautstraße“ mit Stand vom 11.05.2026 keine Einwände. Folgende Anmerkungen sind jedoch bei der weiteren Planung zu beachten:

Gemäß Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V, ist für das Plangebiet eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 2 bar als Grundsatz erforderlich. Um eine Personenrettung ohne Verzögerung durchführen zu können, ist in einem Abstand von maximal 75 m zum Objekt als Erstentnahmestelle ein Überflurhydrant (schneereiche Region) vorzusehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen mit Fahrzeugen der Feuerwehr, mit einem Gesamtgewicht von 16 Tonnen, direkt angefahren werden können.

Die Flächen für die Feuerwehr sind gemäß der als technische Baubestimmung (BayTB) eingeführten Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auszubilden.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert (auch im Winter) befahren werden können. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) anzuordnen.

Bei der öffentlichen Verkehrsfläche handelt sich um eine Stichstraße. Grundsätzlich wird von Seiten der Feuerwehr im Rahmen von Neuaufstellungen bei Bebauungsplänen gefordert bzw. dringend empfohlen, durchgehende Umfahrungen oder zumindest Wendemöglichkeiten herzustellen. Der Feuerwehr ist bewusst, dass diese Forderungen aufgrund bestehender Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse oftmals nur schwer umzusetzen sind. Einsatztaktisch werden diese Forderungen/Empfehlungen jedoch aufgrund der stetig fortschreitenden Nachverdichtung in Gemeinden und Städten immer wichtiger.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gegen die Planung bestehen aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes keine Einwände.

Die Anforderungen an Löschwassermenge, Hydrantenstandort, Feuerwehruzufahrten und Befahrbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen betreffen die verbindliche Bauleitplanung sowie die Erschließungsplanung. Sie werden dort berücksichtigt.

Eine Änderung der Flächennutzungsplanänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

- **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

E-Mail vom 02.07.2026

Auszug:

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Grundsätzlich darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Wir begrüßen, dass dies in Ihrer Planung bereits erwähnt wird.

Als Träger öffentlicher Belange für den Bereich Landwirtschaft sehen wir den hohen Verbrauch an landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Region zunehmend mit Sorge. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist. Auch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen als Ausgleichsflächen muss so gering wie möglich gehalten werden.

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. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst überwiegend bereits bebaute Wohnbauflächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan bislang noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind. Die tatsächlich neu in Anspruch genommene Fläche beschränkt sich auf den südlichen Teilbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplans mit rund 0,36 ha.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und die von ihrer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden ortsüblichen Emissionen werden in der Begründung berücksichtigt. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch für externe Ausgleichsmaßnahmen ist nach der fachlichen Bewertung nicht vorgesehen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

- **Wasserwirtschaftsamt Weilheim**

E-Mail vom 09.07.2026

Auszug:

Zum genannten Bebauungsplan sowie zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung. Weitere Hinweise oder Anforderungen werden nicht vorgetragen. Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um 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. Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Hinweise bestehen keine grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Bedenken. Die für die Flächennutzungsplanänderung maßgeblichen Belange werden in der Begründung und im Umweltbericht behandelt; die konkreten Anforderungen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan und in der Erschließungsplanung umgesetzt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Auszug:

1. Sonstige 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 Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz hat gemeinsam mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 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, siehe <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

Abwägung und Beschluss:

Die Empfehlung wird berücksichtigt. Begründung und Umweltbericht behandeln die Lage im wassersensiblen Bereich, mögliche Starkregen- und Hangwasserabflüsse sowie das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept des Ingenieurbüros Kokai. Die konkrete Risikovorsorge wird auf Ebene des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung festgelegt. Eine Änderung der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Auszug:

1.1 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch kleinräumige und intensive Starkregenereignisse kann es überall, auch fernab von Gewässern, zu Überflutungen kommen. In Anbetracht der für die nahe Zukunft prognostizierten Zunahme von intensiven Niederschlägen, ist die Berücksichtigung von entsprechenden Gefährdungen dringend angeraten. In der Anlage 01-01_LP_NWB des IB Kokai sind die Fließwege dargestellt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Der Hinweis Nr. 11 wird daher begrüßt. Die Empfehlung für die Sockelhöhe sollte aus unserer Sicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

Abwägung und Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Fließwege und die Gefährdung durch wild abfließendes Wasser sind in den Planunterlagen berücksichtigt. Die geforderte verbindliche Regelung zur Sockelhöhe sowie der Hinweis zum Abschluss einer Elementarschadensversicherung werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan behandelt. Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Auszug:

1.2 Grundwasser

Das geotechnische Gutachten des Büro GHB Consult vom 24.07.2025 führt aus, dass bei den Erkundungsarbeiten kein Grundwasser aufgeschlossen wurde. Das Gutachten hat maßgebliche Grundwasserkoten für die geplanten Bauvorhaben vorgegeben, die bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen sind. Wir empfehlen, im Bebauungsplan auf dieses geotechnische Gutachten zu verweisen. Die Hinweise unter Nr. 10 im Bebauungsplan werden zur Kenntnis genommen.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ergebnisse des geotechnischen Gutachtens, die bei den Erkundungen nicht angetroffenen Grundwasserstände und die maßgeblichen Anforderungen an Planung und Bauausführung sind im Umweltbericht berücksichtigt. Der ausdrückliche Verweis auf das Gutachten wird im Bebauungsplan ergänzt. Eine Änderung der Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Auszug:

1.3 Altlasten und Bodenschutz

1.3.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gemäß Art. 3 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Auszug:

1.3.2 Vorsorgender Bodenschutz

Die Anforderungen nach DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sind zu beachten.

Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau-) Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-) Lagerflächen).

Zur Entlastung von Entsorgungskapazitäten und zur Kostenminimierung sollte ausgehobenes Bodenmaterial möglichst am Entstehungsort (z. B. innerhalb des Baugebiets) wiederverwendet werden (z. B. modellierte Vegetationsflächen, Lärm- /Sichtschutzwälle, Dachbegrünungen).

Im Hinweis Nr. 6 wird im Bebauungsplan auf den § 12 BBodSchV verwiesen. Die BBodSchV wurde zum 01.08.2023 novelliert. Der frühere § 12 BBodSchV ist damit nicht

mehr einschlägig. Hierfür sind nun die §§ 6 bis 8 BBodSchV heranzuziehen (siehe untenstehender Vorschlag für Hinweise zum Plan)

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

„Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) i. V. m. Art. 1 und 2 des Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetzes (BayAbfG)) erstellen zu lassen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), dem Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, der Ersatzbaustoffverordnung sowie der Deponieverordnung (DepV)).“

„Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §§ 6 bis 8 BBodSchV zu verwerten.“

„Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner / ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Haufwerkshöhe von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.“

„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. §§ 6 und 7 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.“

Abwägung und Beschluss:

Die Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz betreffen vor allem die Bauausführung und werden zur Kenntnis genommen.

Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Auszug:

1.4 Abwasserentsorgung

1.4.1 Allgemeines Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben. Die aufnehmende Kläranlage der Gde. Eschenlohe weist noch ausreichende Kapazitäten für die geplante Gebietserweiterung auf.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Auszug:

1.4.2 Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben. In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder unbelastetes Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden. Bei der Verlegung von Kanälen ist die lagemäßige Anordnung der Schächte in Verbindung mit dem umgebenden Gelände (Schächte nicht in Senken oder in Tiefpunkten) zu beachten, um den

Zulauf von Niederschlagswasser in die SW-Kanäle über die Schachtabdeckungen zu minimieren. Fremdwasser im Kanalnetz und auf der Kläranlage sollte durch kontinuierliche Kanalsanierungen und Abkopplung von Drainagen reduziert werden. Die aufnehmende Kläranlage sollte über diese Erweiterung informiert werden.

Abwägung und Beschluss:

Die Anforderungen an den Anschluss im Trennsystem, die Dichtigkeit der Grundstücksentwässerungsanlagen und die regelgerechte Herstellung und Unterhaltung des Kanalnetzes werden bei der Erschließungsplanung und der späteren Bauausführung berücksichtigt. Die Hinweise werden in den Unterlagen des parallel aufgestellten Bebauungsplans ergänzt.

Für die Flächennutzungsplanänderung ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Auszug:

1.4.3 Niederschlagswasser

Dem Plan liegt ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept des Ingenieurbüro Kokai vom 20.04.2026 bei. Demnach soll das Niederschlagswasser der Parzellen (Dach- und Hofflächen) sowie der Erschließungsstraße über Mulden-Rigolen-Versickerungsanlagen versickert werden. Mit dem Konzept besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht soweit Einverständnis. Für die im Konzept erarbeitete Entwässerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die durch die Gemeinde Eschenlohe beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen vor der Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beantragen ist. Der Umfang der Unterlagen für das wasserrechtliche Verfahren richtet sich nachfolgender Checkliste: https://www.wwa-wm.bayern.de/service/merkblaetter/doc/checkliste_niederschlagswasser_gw.pdf

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept des Ingenieurbüros Kokai ist Grundlage des parallel aufgestellten Bebauungsplans. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird vor Rechtskraft des Bebauungsplans beantragt.

Eine Änderung der Flächennutzungsplanänderung ist nicht veranlasst.

Das Ingenieurbüro Kokai ist bereits beauftragt, die Unterlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis zu erstellen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Auszug:

2. Zusammenfassung Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägung und Beschluss:

Die zusammenfassende Bewertung wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

- **Regierung von Oberbayern**

E-Mail vom 10.07.2026

Auszug:

Planung

Die Gemeinde Eschenlohe beabsichtigt mit o.g. Planung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen. Das ca. 1,1 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand und ist im Norden und Westen von

Wohnbebauung, im Osten und Süden von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Für die südliche Teilfläche von ca. 0,35 ha soll ein Bebauungsplan für sechs Einzelhäuser aufgestellt werden; im Norden befindet sich bereits Wohnbaubestand. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der gesamte Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll nun als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Bewertung

Siedlungsentwicklung: Innen-vor Außenentwicklung, Flächensparen

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. Als Potenzialflächen kommen bei Wohnbauplanungen grundsätzlich die im Flächennutzungsplan dar gestellten oder im Bebauungsplan festgesetzten Wohn- und Mischbauflächen bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Baulücken im gesamten Gemeindegebiet, für die Baurecht besteht, in Betracht. Die Gemeinde Eschenlohe verfügt über eine Vielzahl an Potenzialflächen (u.a. im Osten und Südosten sowie zwischen Olympiastraße und Bahnhof), die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen, aber bislang unbebaut sind. Im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung und kurzen Wegen im Alltag (RP 17, Entwurf, B II 2.4 G, 1.1 G) wären große Teile der vorhandenen Potenzialflächen aufgrund der Nähe zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen im Ortskern (Schule, Supermarkt) und der Zielgruppe der vorliegenden Planung (junge Familien) vorzuziehen. Laut Begründung wurden die innerörtlichen Flächenpotenziale identifiziert und geprüft; diese seien jedoch aufgrund struktureller Restriktionen nur eingeschränkt aktivierbar. Sofern die Aktivierung der vorhandenen Potenzialflächen weiter an der Verfügbarkeit scheitert, ist darzulegen, welche Strategien die Gemeinde zur Aktivierung der vorhandenen Potenzialflächen verfolgt. Sollten Wohnbaureserven auch mittelfristig nicht zur Verfügung stehen, empfehlen wir, eine Rücknahme dieser Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan in Abhängigkeit von der Lagegunst zu prüfen. Zudem sollten die Planunterlagen um eine plangraphische Darstellung der identifizierten innerörtlichen Flächenpotenziale ergänzt werden. Außerdem deutet die Straßenführung auf eine mögliche Erweiterung im Osten hin. Wir weisen darauf hin, dass bei einer weiteren Wohnbauflächenausweisung konkret und nachvollziehbar darzulegen ist, ob bzw. in welchem Umfang ein hinreichender Bedarf zur Neuausweisung besteht.

Gemäß LEP 3.1.1 G sollen bei Neuausweisungen von Bauflächen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Zudem ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere der Siedlungsentwicklung, zu beachten (vgl. LEP 1.2.1 Z). Eine Auseinandersetzung mit dem absehbaren und schon ablaufenden demographischen Wandel (Alterung, Zunahme von Einpersonenhaushalten, etc.) und den daraus resultierenden geänderten Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt zeigt, dass Planungskonzepte, die aus schließlich auf eine Einzel- und Doppelhausbebauung setzen, den Wohnbedürfnissen einer alternden Gesellschaft nicht voll gerecht werden können (steigender Bedarf von barrierefreiem Wohnraum und kleineren Einheiten, z.B. für verwitwete Senioren und Singles oder Alleinerziehende). Die Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik zeigen für Gemeinde und Landkreis ein starkes Anwachsen der Bevölkerungsgruppe 65 Jahre und älter, während die Altersgruppe der 18- bis 40 Jahre als typische Haushaltsgründer abnimmt. Daraus ergibt sich ein künftig steigender Bedarf an altengerechten, barrierearmen bzw. -freien Wohnraumangeboten. Vor diesem Hintergrund sollten die vorgenommenen Festsetzungen im Bebauungsplan (GRZ von max. 0,22 und ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern) in Hinsicht auf eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke sowie eine demographiegerechte Siedlungsentwicklung überprüft und ggf. angepasst werden. Daneben sollten obligatorisch Baugebote/ Bauverpflichtungen verankert werden, um die zeitnahe Bebauung der Grundstücke sicher zu stellen und dem Entstehen baulückenbelasteter Siedlungsgebiete bei gleichzeitig hoher Nachfrage nach Wohnraum vorzubeugen.

Orts- und Landschaftsbild

Insbesondere durch die Ortsrandlage ist auf eine schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. RP 17 B II 1.6 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Ergebnis

Die Planung kann bei Berücksichtigung der Belange des Vorrangs der Innenentwicklung, des Flächensparens und des Orts- und Landschaftsbilds mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung enthält bereits eine Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs sowie eine Auseinandersetzung mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen. Diese stehen insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse, fortbestehender landwirtschaftlicher Nutzungen und ihrer begrenzten Aktivierbarkeit nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Für die vorliegende kleinräumige Planung wird die textliche Darlegung als ausreichend angesehen. Auf eine zusätzliche plangraphische Darstellung der Potenzialflächen wird verzichtet.

Die bislang unbebaute und für die Neubebauung vorgesehene Teilfläche umfasst lediglich rund 0,36 ha und bleibt deutlich unter dem in der Begründung ermittelten Wohnbauflächenbedarf. Die übrigen Flächen innerhalb des Änderungsbereichs sind bereits bebaut und werden mit der Flächennutzungsplanänderung an die tatsächliche Nutzung angepasst.

Die im Bebauungsplan nach Osten weiterführende Straße begründet keine zusätzliche Bauflächenausweisung. Über eine etwaige spätere Erweiterung wäre in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren zu entscheiden und der hierfür bestehende Bedarf erneut nachzuweisen.

Die Hinweise zu Baudichte, Gebäudetypen, Bauverpflichtungen und Ortsrandeingrünung betreffen überwiegend den parallel aufgestellten Bebauungsplan und werden dort abgewogen.

Die Planzeichnung und die Begründung der Flächennutzungsplanänderung bleiben unverändert.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

- **Handwerkskammer für München und Oberbayern**

E-Mail vom 13.07.2026

Auszug:

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Bauleitplanverfahren der Gemeinde Eschenlohe. Am südlichen Ortsrand des Hauptorts und anschließend an bestehende Wohnbauflächen ist die Ausweisung eines ca. 0,36 ha großen Allgemeinen Wohngebiets mit sechs Parzellen im Bereich der Fl.Nr 1094, Gemarkung Eschenlohe für freistehende Einfamilienhäuser geplant. Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wird auch eine Flächennutzungsplanänderung verfolgt, die über den Bebauungsplangeltungsbereich hinausgeht und sowohl bestehende als auch geplante Wohnbebauung zwischen Römerstraße und Rautstraße in ihren insgesamt 1,11 ha Änderungsbereich einschließt, der statt Fläche für die Landwirtschaft künftig Wohngebiet darstellt. Mit der eingeräumten Möglichkeit für ergänzende Bebauung in dem geplanten Umfang einer Ortsabrundung als Maßnahme der Innenentwicklung besteht prinzipiell Einverständnis. Es wäre es insbesondere aufgrund der Lage in einem auch von einzelnen nicht störenden Gewerbebetrieben aufgelockertem Umfeld jedoch wünschenswert auch in Allgemeinen Wohngebieten 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

sie Arbeiten und Wohnen wieder näher zusammenbringt. Wir bitten daher zu prüfen, ob nicht zumindest einer planerisch bewusst steuerbaren, ausnahmsweisen und differenzierten Zulässigkeit sonstiger nicht störender gewerblicher Nutzungen nach 4 Abs. 3 Nr.2 BauNVO im Bebauungsplan anstelle eines kategorischen Ausschlusses dieser der Vorzug gegeben werden könnte.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Flächennutzungsplanänderung stellt eine Wohnbaufläche dar und trifft keine Regelung über die ausnahmsweise Zulässigkeit einzelner Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO. Die Anregung betrifft den parallel aufgestellten Bebauungsplan und wird dort abgewogen. Eine Änderung der Flächennutzungsplanänderung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

- **Planungsverband Region Oberland**

E-Mail vom 14.07.2026

Auszug:

Auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 10.07.2026 an.

Abwägung und Beschluss:

Es wird auf den Beschluss zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

4. **Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, worauf durch Anschlag an den Amtstafeln der Gemeinde Eschenlohe hingewiesen wurde, haben sich folgende geäußert.**

- **Eigentümer Fl.Nr. 1094/9**

Schreiben vom 01.07.2026

Auszug:

In Ihren Ausführungen wird der Bedarf an Wohnbebauung für Einheimische der Gemeinde hervorgehoben. Gibt es beim Verkauf der einzelnen Parzellen, insbesondere der die der Gemeinde eine Einheimischenbindung oder dürfen sie frei an den Meistbietenden veräußert werden?

Warum endet die Stichstraße nicht an der Grenze des ausgewiesenen Grundwasserflurabstandes, sondern erst an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstückes?

Wir bitten Sie die beiden Fragen zu beantworten.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Fragen werden wie folgt beantwortet: Der Verkauf der Grundstücke ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Ob die Gemeinde die beiden Grundstücke verkauft und wie sie angeboten werden ist noch nicht entschieden. Dies wird der Gemeinderat erst in der Zukunft entscheiden.

Die Stichstraße wurde so gewählt, da die Gemeinde bereits vorausschauend plant. Falls in 10 oder 20 Jahren am östlich angrenzenden Grundstück ggf. Bauland ausgewiesen werden sollte, kann die Straße verlängert werden und ein Ringschluss zw. Raut- und Römerstraße hergestellt werden.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

- **Eigentümer Fl.Nr. 1094/4**

Schreiben vom 10.08.2026

Auszug:

Ihr Schreiben inkl. Umweltbericht der Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung vom 11.06.2026 habe ich zur Kenntnis genommen. Leider wurde dieses nicht an mich als Eigentümer versandt, daher habe ich die Information erst nach dem 13.07.2026 bekommen. Am 14.07.2026 konnte ich telefonisch mit Ihnen klären, dass auch jetzt noch eine fristgerechte Stellungnahme zum Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich östlich der Rautstraße möglich ist, die ich nun als Eigentümern eines der benachbarten Grundstücke (Fl.Nr. 1094/4) wahrnehme.

Nach genauer Durchsicht des gesamten Schreibens stellen sich für mich einige Frage im Zusammenhang mit der neuen Bebauung in der Rautstraße., die vor allem Risiken bezüglich Hochwasser-, Klima- und Immissionsschutz, aber auch das Landschaftsbild, die Luftqualität, die Lärmbelästigung sowie die Wohnqualität der bestehenden Anwohnerschaft betreffen.

Da die Ausführungen in der Begründung mit Umweltbericht über die Fragen bzw. Bedenken leider nicht ausreichend Auskunft geben., bitten ich Sie um Kenntnisnahme bzw. Klärung folgender Punkte:

Die dem Schreiben beiliegende und o. g. Begründung mit Umweltbericht wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH in Bad Kohlgrub erstellt – ist hierbei auch ein öffentlich bestellter und vereidigter oder zertifizierte (nach DIN EN ISO/IEC 17024) Gutachter hinzugezogen oder entsprechende Gutachten in Auftrag gegeben worden? Dies sind für mich wesentliche Voraussetzungen, um bei der Beurteilung sämtlicher Aspekte mit weitreichenden Konsequenzen valide und unabhängige Aussagen treffen zu können.

Dem Umweltbericht wird in Punkt 3.3. als Grundlage für die Einschätzungen des Zustandes und der Folgen einer Bebauung die „verbal-argumentative Beschreibung“ genannte, gibt es darüber hinaus belastbare Daten, Messungen oder Untersuchungen außer den in 3.3.2 genannte Bohrarbeiten?

Bitte verstehen Sie diese Nachfrage und Auflistung von Bedenken und Einwänden nicht als prinzipielle und kompromisslose Ablehnung von neuen Bauprojekten.

Als benachbarte Eigentümerin ist es mir wichtig, im Vorfeld der Bebauung Fragen zu äußern, um dann mit Ihrer Rückmeldung die Folgen und Risiken besser einschätzen zu können.

Gerade in Zeiten des Klimawandels mit auch in unserer Region spürbar ansteigenden Temperaturen und Hitzewellen wird immer wieder von offiziellen Stellen eher ein Rückbau von bebauten Flächen zugunsten von Grünflächen gefordert. Dass mit der hier umfangreich geplanten Bebauung eine starke Versiegelung von Grund und Boden erfolgt und dies dem Schutz vor Hitze, Trockenheit und Gefahren durch Starkregenereignisse entgegensteht, ist unstrittig.

Insbesondere im Punkt Schutzgut Wasser sehe ich v.a. aus eigenen Erfahrungen Bedenken bezüglich der Gefahr von Überschwemmungen und Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen. Die derzeit unversiegelten Flächen können Niederschlagswasser aufnehmen und zurückhalten. Durch die geplante Bebauung und die damit verbundene Versiegelung wird diese natürliche Rückhaltefunktion erheblich eingeschränkt. Warum bei der umfangreichen Bebauung nur „mit einem geringen Versiegelungsgrad zu rechnen...“ ist (Punkt 3.3.1.), ist unklar und bleibt offen, darüber hinaus werden Vermeidungsmaßnahmen lediglich als „möglich“ (3.3.1.) eingeräumt.

Gerade in Eschenlohe hat es in den letzten Jahren immer wieder massive Schäden durch Starkregenereignisse gegeben, die kaum vorhersehbar waren. Angesichts der zunehmenden Häufigkeit von extremen Wetterverhältnissen infolge des Klimawandels sollten o.g. Risiken besonders sorgfältig untersucht und außerdem nachgewiesen werden, dass sich die geplante Bebauung nicht nachteilig auf die Hochwasser- und Starkregenvorsorge auswirkt und keine zusätzlichen Gefahren für bestehende Wohngebiete entstehen.

Wie im Punkt 3.3.2. erwähnt, sind derartige Szenarien durchaus möglich und nicht zu entkräften („...kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.“, „Daraus können potenzielle Beeinträchtigungen... resultieren“), welche baulichen Schutzmaßnahmen sind hier genau geplant?

Neben den negativen Auswirkungen auf Boden, Pflanzen und Tiere geht durch die umfangreiche Wohnbebauung des Grundstückes eine große Grünfläche verloren, die das örtliche Mikroklima positiv beeinflusst, Staub binden und zur natürlichen Kühlung beitragen kann.

Der Verlust dieser Grünstrukturen steht zudem im Widerspruch zu den Zielen des Natur-, Klima- und Hitzeschutzes sowie zum Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Aus meiner Sicht ist daher sorgfältig zu prüfen, ob die Eingriffe in Natur und Landschaft tatsächlich erforderlich sind und ob Alternativen mit geringeren ökologischen Auswirkungen bestehen. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sollten den Verlust der bestehenden Lebensräume und ihrer ökologischen Funktionen nachvollziehbar und dauerhaft kompensieren. Punkt 3.8. führt hierzu ein notwendiges Monitoring ein, ohne konkrete Umsetzung auf – gibt es hier klare Inhalte?

Die vorgesehene Ausweisung weiterer Bauflächen führt nicht nur während der Bauphase zu deutlichen Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnqualität. Die derzeit offene Ortsrandlage mit ihrem freien und unverbauten Blick in die umgebende Landschaft und auf das Wettersteingebirge stellt sowohl einen wesentlichen Bestandteil der Wohn- und Lebensqualität der Anwohner als auch eine wichtige Grundlage für den Marktwert der benachbarten Grundstücke dar. Durch die geplante Bebauung würde dieser Charakter dauerhaft verloren gehen. Der freie Blick auf die umliegende Berglandschaft und die offenen Grünflächen würde erheblich eingeschränkt beziehungsweise vollständig verbaut.

Auch das Orts- und Landschaftsbild wird nachhaltig verändert. Der bisher klar erkennbare Ortsrand würde weiter in die freie Landschaft ausgedehnt. Dadurch geht ein prägender Übergang zwischen Siedlung und Natur verloren. Eine solche Entwicklung sollte nur erfolgen, wenn sie zwingend erforderlich und städtebaulich überzeugend begründet ist (fehlende Ausführung und Begründung in Punkt 3.6.).

Darüber hinaus ist mit einer deutlichen Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen führt zu mehr Verkehrslärm, erhöhten Schadstoff- und Feinstaubemissionen sowie einer insgesamt höheren Belastung der Anwohner. Dies wirkt sich negativ auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität aus und steht dem Ziel entgegen, gesunde Wohnverhältnisse zu erhalten. Zudem ist im Gebiet um die Rautstraße die Parkplatzsituation bereits jetzt sehr angespannt und durch Parksuchverkehr belastet.

Zusammenfassend hat das Bauvorhaben meiner Meinung nach erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Wohnqualität, das Landschaftsbild, die Luftqualität, die Lärmbelastung sowie auf die Risiken durch Starkregen, Überschwemmungen und Oberflächenabfluss. Es bestehen erhebliche Zweifel, dass die Belange des Umwelt-, Klima-, Hochwasser- und Immissionsschutzes sowie die Interessen der bestehenden Anwohnerschaft ausreichend berücksichtigt wurden, insbesondere weil in vorliegendem Fall zur Beurteilung der Parameter lediglich ein beschreibender Umweltbericht und offensichtlich kein objektivierbares Sachverständigengutachten vorliegt.

Die unmittelbaren Gründe bzw., die in diesem Bericht der AGL zur jeweiligen Einschätzung der Parameter als „gering erheblich“ oder „nicht betroffen“ geführt haben, sind nicht aufgeführt.

Für das weitere Verfahren der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Beurteilung durch einen öffentlich bestellten und vereidigten oder vergleichbar qualifizierten Sachverständigen erforderlich, die den rechtlichen Ansprüchen an ein belastbares, unparteiisches Gutachten im Rahmen der städtebaulichen Abwägung entspricht. Der Antrag auf 17. Änderung des Flächennutzungsplans kann in vorliegender Form nicht befürwortet werden. Ich bitte daher, die vorgebrachten Einwände sorgfältig zu prüfen.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Anforderungen an die Umweltprüfung und den Umweltbericht ergeben sich aus § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Verbindung mit Anlage 1 zum BauGB. Danach sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage des gegenwärtigen Wissensstands und allgemein anerkannter Prüfmethoden zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Umfang und Detaillierungsgrad richten sich nach der jeweiligen Planungsebene. Eine bestimmte fachliche Bestellung oder Zertifizierung des Verfassers sowie eigenständige Gutachten zu jedem Schutzgut schreibt das BauGB nicht vor.

Die angewandte verbal-argumentative Bewertung ist eine in der Bauleitplanung übliche und fachlich anerkannte Vorgehensweise. Für die Beurteilung der Boden- und Wasserverhältnisse wurden ergänzend ein ingenieurgeologisches Gutachten vom 24.07.2025 sowie ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept mit Fließwegeanalyse des Ingenieurbüros Kokai vom 20.04.2026 herangezogen. Die gesetzlichen Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange sind damit erfüllt. Ein weiteres Sachverständigengutachten ist nicht erforderlich. Zudem wurden neben der Verwendung der einschlägigen Fachdaten des Landesamtes für Umwelt und des UmweltAtlas Bayern Geländebegehungen durchgeführt.

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet die bauliche Nutzung lediglich vor und trifft keine parzellenscharfen oder technischen Festsetzungen. Die konkrete Bebauung und die erforderlichen Schutzmaßnahmen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan verbindlich geregelt. Dabei wurden die Ergebnisse der Fachgutachten berücksichtigt.

Die Bedenken hinsichtlich Starkregen, Überschwemmungen und wild abfließenden Hangwassers wurden bereits im Planungsprozess berücksichtigt. Die topografisch bedingten Fließwege und die Auswirkungen der geplanten Bebauung wurden im Niederschlagswasserbeseitigungskonzept mit Fließwegeanalyse untersucht. Danach ist das innerhalb des Baugebiets anfallende Niederschlagswasser über Mulden-Rigolen-Systeme zurückzuhalten und zu versickern. Auf dieser Grundlage setzt der Bebauungsplan private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Maßnahmen Hangwasser“ fest. Zusätzlich sind Garagenzufahrten, Stellplätze und vergleichbare Flächen mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen, was einer nachteiligen Veränderung der Abflusssituation für benachbarte und unterliegende Grundstücke entgegengewirkt.

Auch die Einschätzung eines vergleichsweise geringen Versiegelungsgrades ist nachvollziehbar. Der Änderungsbereich umfasst teilweise bereits bebaute Grundstücke, deren Darstellung lediglich an die tatsächliche Nutzung angepasst wird. Die bislang unbebaute und für eine Neubebauung vorgesehene Teilfläche umfasst lediglich rund 0,36 ha. Der parallel aufgestellte Bebauungsplan sieht sechs Bauparzellen und eine GRZ von 0,22 vor.

Der Verlust der bislang unbebauten Grünlandfläche und ihrer Funktionen für Boden, Wasser und Kleinklima wird in der Umweltprüfung berücksichtigt. Bei der Fläche handelt es sich jedoch um intensiv genutztes, struktur- und artenarmes Wirtschaftsgrünland ohne Gehölzbestände, Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope. Aufgrund der geringen Flächengröße, der begrenzten baulichen Dichte, der vorgesehenen Durchgrünung und der weiterhin vorhandenen Freiflächen im Umfeld sind keine erheblichen Auswirkungen auf das örtliche Klima oder die Luftqualität zu erwarten. Baubedingte Staub- und Lärmbelastungen sind zeitlich begrenzt.

Die Eingriffsregelung wurde entsprechend dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ geprüft. Da eine Fläche geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen ist und die Voraussetzungen der Checkliste erfüllt werden, kann die vereinfachte Vorgehensweise angewendet werden. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf entsteht nicht.

Das im Umweltbericht vorgesehene Monitoring dient der Kontrolle der grünordnerischen Maßnahmen.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wurden ebenfalls berücksichtigt. Die Planung schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an und stellt eine kleinräumige Ergänzung des vorhandenen Siedlungsbereichs dar. Die geringe Baudichte, die Begrenzung der Gebäudehöhen sowie die gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten eine angemessene Einbindung der Neubebauung. Eine Veränderung des bisherigen Ausblicks benachbarter Privatgrundstücke ist zwar möglich; ein Anspruch auf die dauerhafte Erhaltung einer unbebauten Aussicht oder einer unveränderten Grundstücksumgebung besteht jedoch nicht. Auch mögliche Auswirkungen auf den privaten Grundstückswert begründen für sich genommen keinen Vorrang gegenüber der städtebaulichen Entwicklung.

Die Planung dient der Deckung eines Teils des bestehenden Wohnbauflächenbedarfs für die ortsansässige Bevölkerung. Die Begründung setzt sich mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen und ihrer aufgrund der Eigentumsverhältnisse, fortbestehender landwirtschaftlicher Nutzungen und begrenzter Aktivierbarkeit eingeschränkten Verfügbarkeit auseinander. Der Standort grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an und kann über die vorhandene Rautstraße erschlossen werden. Die Planung stellt daher eine räumlich begrenzte und städtebaulich nachvollziehbare Siedlungsergänzung dar.

Aufgrund der geringen Zahl zusätzlicher Bauparzellen ist nur mit einer begrenzten Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen. Erhebliche zusätzliche Lärm-, Schadstoff- oder Feinstaubbelastungen sind nicht zu erwarten. Der Stellplatzbedarf ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Die bestehende Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum steht der Flächennutzungsplanänderung daher nicht entgegen.

Die Planzeichnung und die Begründung der Flächennutzungsplanänderung bleiben unverändert.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

5. Einlassungen der Gemeinde

Auf Seite 3 der Begründung ist unter Punkt 1 der 2 Absatz wie folgt zu ändern:

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

Auf Seite 9 der Begründung soll der 4. Absatz überarbeitet werden, da der Text nicht passend zum Gebiet ist (Flächen sind kein Waldgebiet).

Auf Seite 17 bei Punkt 3.7 ist zweimal der gleiche Satz enthalten. Einer kann entfallen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

6. Billigungsbeschluss:

Die Gemeinde Eschenlohe billigt die heute behandelte Entwurfsplanung zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Vorbehalt der Einarbeitung der vorgenannten Änderungen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

7. Auslegungsbeschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die überarbeitete Entwurfsplanung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

8. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, sowie den Bürgern, die Anregungen und Bedenken zur Flächennutzungsplanänderung erhoben haben, ist eine Ausfertigung des heutigen Beschlusses zuzuleiten.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Abstimmungsergebnis: siehe Teilabstimmungen

Die Übereinstimmung des Auszuges
mit den Einträgen im Niederschriftenbuch
wird beglaubigt

Eschenlohe, den 1. Oktober 2026



Gemeinde Eschenlohe
i.A.

Elisabeth Schaidhammer
Verwaltungsangestellte