

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. 6

Akz.: 6102

Aufstellung Bebauungsplan Östlich der Rautstraße; Abwägung zu den während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

A. Sachverhalt:

- Aufstellungsbeschluss vom 07.10.2024, bekanntgemacht am 20.12.2024
- Vorentwurf des Bebauungsplans erstellt durch das Büro Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH (AGL)
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 12.06.2026 bis 13.07.2026
- Vorentwurfsplan vom 11.05.2026 samt Begründung und Umweltbericht vom 11.05.2026
- Die eingegangenen Anregungen lassen erwarten, dass das Verfahren weitergeführt werden kann.

B. 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
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Kreisheimatpfleger Alexander Wanisch
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern
- Stadtwerke München
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim
- Gemeinde Kochel am See
- Gemeinde Wallgau

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

- **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

- **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

- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Baurecht**
E-Mail vom 18.08.2026

- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Immissionsschutz**
E-Mail vom 18.08.2026

- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Wasserrecht**
E-Mail vom 18.08.2026

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 11.06.2026

Auszug:

wir betreiben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Fl.Nr. 1094, Gemkg. Eschenlohe, keine Erdgasleitungen. In der angrenzenden Rautstraße, Fl.Nr. 1089, Gemkg. Eschenlohe, betreiben wir eine Mitteldruckleitung (110 PE, PN 1 bar).

Den Verlauf unserer Leitungen können Sie dem beigefügten Übersichtsplan im Maßstab 1:500 entnehmen, die Mitteldruckleitung ist 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 Aufstellung des Bebauungsplanes.

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.

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

Im Anhang übersenden wir Ihnen einen Übersichtsplan 1:500 und unser Merkblatt „Schutzanweisung Bauarbeiten“.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach Auskunft des Leitungsträgers keine Erdgasleitungen; in der angrenzenden Rautstraße verläuft eine Mitteldruckleitung.

Der Bebauungsplan enthält bereits einen allgemeinen Hinweis zur Erkundung und zum Schutz bestehender Versorgungsleitungen. Vor Bauarbeiten sind aktuelle Bestandspläne einzuholen und die Schutzanweisungen des Leitungsträgers zu beachten.

Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

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.

Die erforderliche Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden bei einem Fließdruck von 2 bar sowie eine erste Löschwasserentnahmestelle in höchstens 75 m Entfernung werden im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen und gesichert. Feuerwehrezufahrten und öffentliche Verkehrsflächen sind entsprechend den einschlägigen technischen Anforderungen auszubilden und dauerhaft, auch im Winter, befahrbar zu halten.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebiets mit sechs Bauparzellen und der bestehenden Grundstücksverhältnisse wird an der geplanten Stichstraße festgehalten. Eine gesonderte Wendeanlage oder Ringerschließung wird nicht festgesetzt. Die sichere Erreichbarkeit der Grundstücke für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ist in der weiteren Erschließungsplanung nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

- **Bayernwerk Netz GmbH**

E-Mail vom 15.06.2026

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. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen 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.

Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis zur Freihaltung geeigneter Leitungstrassen sowie zur Erkundung und zum Schutz vorhandener Versorgungsleitungen. Die konkrete Leitungsführung und die fachgerechte, gas- und wasserdichte Einführung der Versorgungsleitungen in die Gebäude sind im Rahmen der Erschließungsplanung und Bauausführung zu berücksichtigen. Eine Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

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 Planung beschränkt die zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche auf rund 0,36 ha und nutzt eine kurze Anbindung an die bestehende Erschließung. Eine weitere Verringerung würde das Planungsziel, sechs Bauparzellen für den örtlichen Wohnbedarf zu schaffen, wesentlich beeinträchtigen.

Die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt uneingeschränkt möglich. Der Hinweis auf die Duldung ortsüblicher landwirtschaftlicher Emissionen ist bereits enthalten. Nach der fachlichen Bewertung ist kein externer naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich, sodass hierfür keine zusätzliche landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wird. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Naturschutz**

E-Mail vom 03.07.2026

Auszug:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Einwände gegen das Vorhaben.

Allerdings kann beim Ausgleich (Umweltbericht: 5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich) nicht wie dargestellt die vereinfachte Vorgehensweise angewendet werden, da im Baugebiet nicht Flächen von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft liegen (was bei Intensivgrünland der Fall wäre),

sondern Flächen mittlerer Bedeutung (G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland, nach Biotopwertbeschreibung/BayKompV. Da es die Variante ohne Biotopschutz ist werden 8 Wertpunkte pro m² fällig.) Deshalb muss meiner Meinung nach ein Ausgleich stattfinden, wofür sich das Ökokonto auf Fl.Nr. 749/0 (nordwestl. vom Krebssee) anbietet. Dieses Ökokonto beinhaltet insgesamt 65436 WP. Bitte überprüfen Sie, ob und wie viele Punkte von diesem Ökokonto noch abgebucht werden können und schicken Sie mir eine shape-Datei mit der festzusetzenden Ausgleichsfläche innerhalb der Ökokontofläche.

Für den Bebauungsplan östl. Rautstraße werden $8 \text{ WP} * 3585 \text{ m}^2 * 0,22 = 6309 \text{ WP}$ fällig. Bitte grenzen Sie dabei auch noch die Ausgleichsfläche für das Vorhaben „Neubau einer "FunCourt-Anlage" (Mehrzweckanlage für eine Vielzahl von Spiel- und Sportarten)“ mit **900 WP** ab.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Einstufung der Eingriffsfläche als Biotop- und Nutzungstyp G212 - mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland - wird jedoch nicht gefolgt.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts wurde die Vegetation des Plangebiets bei Geländebegehungen im Februar 2025 sowie Ende Mai 2025 untersucht. Dabei wurde ein intensiv landwirtschaftlich genutzter, strukturarmer und insgesamt artenarmer Grünlandbestand festgestellt. Die Nutzung erfolgt regelmäßig durch Mahd beziehungsweise Beweidung. Hinweise auf eine extensive oder mäßig extensive Bewirtschaftung lagen nicht vor.

Auch das festgestellte Artenspektrum und die Dominanzverhältnisse entsprechen einem nährstoffreichen, regelmäßig genutzten Wirtschaftsgrünland. Der Bestand wird insbesondere von typischen Wirtschaftsgräsern wie Gewöhnlichem Knäuelgras, Deutschem Weidelgras, Wiesen-Lieschgras und Wiesen-Schwingel sowie von Arten nährstoffreicher Standorte geprägt. Ein für G212 erforderlicher arten- und blütenreicher Grünlandbestand wurde nicht festgestellt. Die Bestandsaufnahme und die fachliche Zuordnung zum Biotop- und Nutzungstyp G11 - Intensivgrünland - sind im Umweltbericht nachvollziehbar dokumentiert.

An der Einstufung der Fläche als G11 und damit als Fläche geringer Bedeutung für Natur und Landschaft wird daher festgehalten. Da auch die weiteren Voraussetzungen der Checkliste erfüllt sind, kann die vereinfachte Vorgehensweise gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ angewendet werden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf entsteht somit nicht. Eine Abbuchung von Wertpunkten aus dem gemeindlichen Ökokonto auf Fl.Nr. 749 ist nicht erforderlich. Der Forderung nach Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche wird nicht gefolgt. Die Abgrenzung und Abbuchung der für die FunCourt-Anlage genannten 900 Wertpunkte ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens und wird unabhängig davon bearbeitet.

Zur Klarstellung wird der Umweltbericht nochmals um den Hinweis ergänzt, dass die intensive Nutzung, das festgestellte Artenspektrum und die Dominanz der Wirtschaftsgräser eine Einstufung als G212 ausschließen.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Einstufung der Fläche als G212 und der daraus abgeleiteten Forderung nach einem naturschutzrechtlichen Ausgleich wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt. An der Einstufung als G11 - Intensivgrünland - sowie an der Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise wird festgehalten. Die Begründung wird zur Verdeutlichung der fachlichen Bewertung redaktionell ergänzt.

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 Hinweise und Anforderungen werden entsprechend den nachfolgenden Einzelbeschlüssen in Plan, Begründung, Erschließungsplanung und wasserrechtlichem Verfahren berücksichtigt.

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. Die Begründung und der Umweltbericht enthalten bereits eine Bewertung der Starkregen- und Hangwassergefährdung auf Grundlage der Fließwegeanalyse und des Niederschlagswasserbeseitigungskonzepts des Ingenieurbüros Kokai.

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:

Eine Übernahme der bislang als Hinweis enthaltene Mindest-Sockelhöhe von 25 cm über der Fahrbahnoberkante in die Festsetzungen wird nicht veranlasst. Der Hinweis „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“ wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 Hinweise zum Schutz vor Hang-, Schicht- und Grundwasser bleiben bestehen. Zusätzlich wird im Bebauungsplan ausdrücklich auf das geotechnische Gutachten des Büros GHB Consult vom 24.07.2025 und die darin angegebenen maßgeblichen Grundwasserkoten verwiesen. Die Vorgaben sind bei Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

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 erforderlich.

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:

Der Anregung wird gefolgt. Hinweis Nr. 6 wird an die seit 1. August 2023 geltende Fassung der BBodSchV angepasst; der bisherige Verweis auf § 12 BBodSchV wird durch einen Verweis auf §§ 6 bis 8 BBodSchV ersetzt.

Die Hinweise zum frühzeitigen Bodenmanagement, zur Vermeidung und Wiederverwendung von Bodenaushub, zur getrennten Behandlung und fachgerechten Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden sowie zu den Anforderungen bei der Zulieferung von Bodenmaterial werden in geeigneter, auf den Bebauungsplan abgestimmter Form ergänzt. Die Anforderungen der DIN 19731 bleiben zu beachten.

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 Planzeichnung 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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anschluss an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem sowie die technischen Anforderungen an die Schmutzwasserableitung werden im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt. Niederschlags- und Drainagewasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Eine Änderung der Planzeichnung ist nicht erforderlich.

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 verbindliche Grundlage der Planung und wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird vor Rechtskraft des Bebauungsplans beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen beantragt.

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. Bei Umsetzung der in den Einzelbeschlüssen genannten Ergänzungen und Maßnahmen bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.

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.

BewertungSiedlungsentwicklung: 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 dargestellten 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 Begründung zur Flächennutzungsplanänderung enthält bereits eine Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs sowie eine Auseinandersetzung mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen. Diese stehen insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse, fortbestehender landwirtschaftlicher Nutzungen und fehlender Aktivierbarkeit nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Für die vorliegende kleinräumige Planung wird die textliche Darlegung als ausreichend angesehen und in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt, auf eine zusätzliche plangraphische Darstellung wird jedoch verzichtet. Eine Überprüfung und gegebenenfalls Rücknahme langfristiger nicht aktivierbarer Wohnbauflächen wird Bestandteil einer künftigen gesamträumlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans und dabei geprüft. Der

Bebauungsplan umfasst lediglich rund 0,36 ha und schafft sechs Bauparzellen. An der GRZ von 0,22 sowie der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern wird festgehalten, da aktuell hierfür hoher Bedarf im Ort besteht. Die Festsetzungen orientieren sich an der angrenzenden Siedlungsstruktur und gewährleisten einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft. Doppelhäuser, kleinere Wohneinheiten und barrierefreie Grundrisse werden durch die Festsetzungen nicht ausgeschlossen.

Eine Bauverpflichtung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Soweit gemeindeeigene Grundstücke vergeben werden, kann eine zeitnahe Bebauung im Rahmen der Grundstücksverträge gesichert werden.

Die nach Osten weiterführende Straße begründet kein Baurecht außerhalb des Geltungsbereichs.

Eine spätere Erweiterung würde ein eigenständiges Bauleitplanverfahren mit einem erneuten Bedarfsnachweis erfordern.

Die Belange des Orts- und Landschaftsbilds werden durch die begrenzte Baudichte, die Höhen- und Gestaltungsfestsetzungen sowie die grünordnerischen Maßnahmen ausreichend berücksichtigt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt. Planzeichnung und Festsetzungen 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. Der Anregung, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zuzulassen, wird nicht gefolgt. Vorrangiges Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum in einem kleinen, ruhig gelegenen Wohngebiet mit Stichstraßenerschließung. Durch den Ausschluss der Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sollen zusätzliche gewerbliche Verkehrsbewegungen und mögliche Nutzungskonflikte vermieden werden. Räume für freiberuflich Tätige und vergleichbare Tätigkeiten nach § 13 BauNVO bleiben im allgemeinen Wohngebiet zulässig. An der Festsetzung wird daher festgehalten.

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

- **Vodafone West GmbH**

E-Mail vom 27.07.2026

Auszug:

Vodafone ist seit Jahrzehnten ein bewährter und verlässlicher Partner der Städte und Kommunen bei der eigenwirtschaftlichen Erschließung von kommunalen Neubaugebieten in Deutschland mit Internet, Telefonie- und TV-Diensten. Seit vielen Jahren realisiert Vodafone über 200 Neubaugebiete jährlich über unser modernes Glasfaser-Koaxial-Hochgeschwindigkeitsnetz. Eine aktuelle Erschließungsprüfung hat ergeben, dass wir das NBG „Östlich der Rautstraße“ eigenwirtschaftlich leider nicht auskömmlich versorgen können. Wir danken Ihnen dennoch herzlich für die Beteiligung am Erschließungsverfahren und hoffen, dass Sie uns auch zukünftige frühzeitig über Ihre Ausbaumaßnahmen informieren werden.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Planänderung erfolgt nicht.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

- **Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Naturschutz**

E-Mail vom 18.08.2026

Auszug:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundlegenden Einwände gegen das Vorhaben, da keine Schutzgebiete oder streng geschützte Arten betroffen sind. Allerdings kann beim Ausgleich (Umweltbericht: 5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich) nicht wie dargestellt die vereinfachte Vorgehensweise angewendet werden, da im Baugebiet nicht Flächen von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft liegen (was bei Intensivgrünland der Fall wäre), sondern Flächen mittlerer Bedeutung (G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland nach Biotopwertbeschreibung/BayKompV. Da es die Variante ohne Biotopschutz ist, werden 8 Wertpunkte pro m² fällig.) Deshalb muss ein Ausgleich gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG stattfinden. Die nötigen Wertpunkte werden vom Ökokonto auf Fl.Nr. 749/0 (nordwestl. vom Krebssee) abgebucht. Berechnung der Wertpunkte: 8 WP * 3585 m² * 0,22 = 6309 WP.

Gartenfachberatung

Wir bitten, folgende Auflagen / Hinweise in die Planung aufzunehmen: Zäune müssen zum Schutz von Kleinsäugetieren eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm aufweisen und sind ohne Sockel auszuführen. Glasflächen über 4 m² sind mit geeigneten Maßnahmen vor Vogelschlag zu sichern (heimische Vogelarten sind gem. § 44 BNatSchG vor Beeinträchtigungen zu schützen). Geeignete Maßnahmen können Markierungen sein (einzelne Greifvogel-Silhouetten sind nicht ausreichend), die Gliederung mit Sprossen oder die Verwendung von Vogelschutzglas (<https://www.lfu.bayern.de/natur/vogelschutz/vogelschlag/index.htm>). Fensterschächte sind mit insektensicheren Gittern abzudecken und Kellerabgänge so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen (gem. § 9 BauGB städtebaulich erforderlich aufgrund des Artenschutzes). Für die Gehölzpflanzung der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Maßnahmen Hangwasser“ sind ausschließlich heimische Laubgehölze zulässig.

Abwägung und Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Einstufung der Eingriffsfläche als Biotop- und Nutzungstyp G212 - mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland - wird jedoch nicht gefolgt.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts wurde die Vegetation des Plangebiets bei Geländebegehungen im Februar 2025 sowie Ende Mai 2025 untersucht. Dabei wurde ein intensiv landwirtschaftlich genutzter, strukturarmer und insgesamt artenarmer Grünlandbestand festgestellt. Die Nutzung erfolgt regelmäßig durch Mahd beziehungsweise Beweidung. Hinweise auf eine extensive oder mäßig extensive Bewirtschaftung lagen nicht vor.

Auch das festgestellte Artenspektrum und die Dominanzverhältnisse entsprechen einem nährstoffreichen, regelmäßig genutzten Wirtschaftsgrünland. Der Bestand wird insbesondere von typischen Wirtschaftsgräsern wie Gewöhnlichem Knäuelgras, Deutschem Weidelgras, Wiesen-Lieschgras und Wiesen-Schwingel sowie von Arten nährstoffreicher Standorte geprägt. Ein für G212 erforderlicher arten- und blütenreicher Grünlandbestand wurde nicht festgestellt. Die Bestandsaufnahme und die fachliche Zuordnung zum Biotop- und Nutzungstyp G11 - Intensivgrünland - sind im Umweltbericht nachvollziehbar dokumentiert.

An der Einstufung der Fläche als G11 und damit als Fläche geringer Bedeutung für Natur und Landschaft wird daher festgehalten. Da auch die weiteren Voraussetzungen der Checkliste erfüllt sind, kann die vereinfachte Vorgehensweise gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ angewendet werden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf entsteht somit nicht. Eine Abbuchung von Wertpunkten aus dem gemeindlichen Ökokonto auf Fl.Nr. 749 ist nicht erforderlich. Der Forderung nach Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche wird nicht gefolgt.

Zur Klarstellung wird der Umweltbericht nochmals um den Hinweis ergänzt, dass die intensive Nutzung, das festgestellte Artenspektrum und die Dominanz der Wirtschaftsgräser eine Einstufung als G212 ausschließen.

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der Einstufung der Fläche als G212 und der daraus abgeleiteten Forderung nach einem naturschutzrechtlichen Ausgleich wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt. An der Einstufung als G11 - Intensivgrünland - sowie an der Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise wird festgehalten. Die Begründung wird zur Verdeutlichung der fachlichen Bewertung redaktionell ergänzt.

Gartenfachberatung:

Den Anregungen zur kleintiergängigen Ausführung von Zäunen, zur Vermeidung von Vogelschlag an größeren Glasflächen sowie zur Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze ist durch die Festsetzungen 5.1.2, 5.1.3 und 4.2 bereits Rechnung getragen. Ergänzend wird festgesetzt, dass Fensterschächte mit insektensicheren Gittern abzudecken und Kellerabgänge so auszubilden sind, dass keine Tierfallen entstehen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

• Landratsamt Garmisch-Partenkirchen, Bodenschutz

E-Mail vom 18.08.2026

Auszug:

Im überplanten Gebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Wir bitten jedoch um Beachtung der Hinweise Nr. 1.3.1 und 1.3.2 aus der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 09.07.2026.

Abwägung und Beschluss:

Es wird auf die Beschlussfassung zur Stellungnahme des WWA WM verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

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

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

5. Einlassungen der Gemeinde Eschenlohe

In der Begründung Punkt 4.8 Ver-Entsorgungen ist beim letzten Absatz zur öffentlichen Müllabfuhr noch der Satz zu ergänzen, dass die Mülltonnen an die Rautstraße nach unten zu stellen sind, da ein Befahren des Müllautos der Oberen Rautstraße aufgrund einer fehlenden Wendemöglichkeit nicht möglich ist.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Die textlichen Hinweise sind um folgenden Passus zu ergänzen.

Duldung landwirtschaftlicher Emissionen: Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen selbst bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

6. Einlassungen der Verwaltung:

Die Textliche Festsetzung Nr. 1.2.1 hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (für Garagen, Stellplätze, Zufahrten) soll aus Sicht der Verwaltung noch erhöht werden. Aktuell wäre z. B. bei einer Grundstücksgröße von 500 m² bei Ausnutzung der GRZ für das Hauptgebäude (110 m²) bei 50 % nur noch 55 m² übrig für Zufahrten, Stellplätze und Garagen. Eine Erhöhung auf z. B. 70 % wäre daher sinnvoll.

Die Festsetzung Nr. 1.2.1 wird wie folgt geändert:

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb der jeweiligen Baugrundstücke beträgt 0,22.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 70 % überschritten werden.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

7. Billigungsbeschluss:

Die Gemeinde Eschenlohe billigt die heute behandelte Entwurfsplanung zum Bebauungsplan „Östlich der Rautstraße“ unter Vorbehalt der Einarbeitung der vorgenannten Änderungen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

8. Auslegungsbeschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

9. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, sowie den Bürgern, die Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan 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.

E. Schaidhammer

Elisabeth Schaidhammer
Verwaltungsangestellte