

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM  
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
NR. 28 B - DECKBLATT 1: „HOLLERNER SEE“

**ENTWURF**

DER



**GEMEINDE ECHING**

Bürgerplatz 1  
85386 Eching

Landkreis Freising

Datum: 27. Januar 2026  
Bearbeitung: I. Ertl  
Vorentwurf: 29. Juli 2025  
Entwurf: ---



---

INHALTSVERZEICHNIS

---

**I. BEGRÜNDUNG**

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>HINWEIS ZUM UMFANG DER TEXTLICHEN UNTERLAGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>GELTUNGSBEREICHS UND ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM BP.....</b>	<b>6</b>
3.1	Lage des Planungsgebietes.....	6
3.2	Beschreibung der Planänderungen ggü. dem bisherigen B-Plan .....	6
3.3	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....	7
3.4	Altlastenverdachtsfläche (neu).....	11
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>12</b>
4.1	Art und Maß der Nutzung.....	12
4.2	Bauliche Anlagen.....	12
4.3	Einfriedung .....	13
4.4	Geländeoberfläche .....	13
4.5	Regenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung .....	13
4.6	Elektroversorgung.....	13
4.7	Wasserversorgung und Abwasser (neu) .....	15
4.8	Gastransportleitung (neu) .....	15
<b>5</b>	<b>GRÜNORDNUNG.....</b>	<b>18</b>
<b>6</b>	<b>EINGRIFF UND AUSGLEICH.....</b>	<b>18</b>
<b>II.</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN .....</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>NATURSCHUTZFACHLICHE BETRACHTUNGEN .....</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>26</b>
<b>11</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>28</b>
<b>12</b>	<b>BAUPLANUNGSRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....</b>	<b>28</b>
<b>13</b>	<b>ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....</b>	<b>28</b>



<b>14 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN BEZÜGLICH DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT (MONITORING) .....</b>	<b>29</b>
<b>15 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS .....</b>	<b>29</b>
<b>16 UNTERSCHRIFT .....</b>	<b>29</b>



# I. BEGRÜNDUNG

## 1 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

### Historie

Für das Erholungsgebiet Hollerner See besteht seit dem Jahr 2016 der rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 28 B. Das „B“ wurde damals als eigener Bereich von dem seit 1992 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 28, welcher das Naturschutzgebiet „Mallertshofer Holz mit Heiden“ und das Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos und Echinger Gfild“ umfasst, abgetrennt.

Das Plangebiet „Hollerner See“ einerseits und das übrige Plangebiet des Bebauungsplans 28 als Teil des überörtlichen Erholungsgebiets, das hervorgegangen ist aus früheren Vorbehaltsflächen nach Beendigung von deren militärischer Nutzung, haben bauleitplanerisch wenig miteinander zu tun. Denn beide Bereiche haben – wie es in der Begründung von 2016 bezeichnet wird - sehr unterschiedliche ‚Schicksale‘, das eine mit dem Schwerpunkt auf der Erholungsnutzung und das andere auf Naturschutz. Mit der Trennung sollte in Zukunft ermöglicht werden, im jeweiligen Gebiet durch je einen Bebauungsplan Entwicklungen gestalten zu können, ohne dass das gesamte (beiderseitig) übrige bisherige Gebiet des Bebauungsplan Nr. 28 in die entsprechenden Verwaltungs- und Planungsverfahren hineingezogen werden muss.

Inhalt der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 28 B war damals ausschließlich die trennende Begrenzung der jeweiligen Bebauungsplangebiete. Daher wurde auch die Darstellung des Gebiets um den Hollerner See unverändert aus dem Planstand von 1991 übernommen, obwohl dieser u.a. in der Wegeführung und der Uferlinie nicht mehr dem aktuellen Bestand und der für den Kiesabbau genehmigten Planung entsprachen. Aufgrund der rein formalen Trennung waren auch die textlichen Festsetzungen und die Begründung sehr knapp, zudem gab es keinen Umweltbericht.

### Anlass und Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Deckblatt 1

Nachdem der Betreiber des bestehenden Kiosks am Hollerner See bei der Gemeinde Eching beantragt hatte, ein ganzjährig geöffnetes Restaurant und einen Kiosk errichten zu dürfen, beschloss der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Eching in seiner öffentlichen Sitzung am 04.02.2024, dass für den Bebauungsplan Nr. 28 B „Hollerner See“ die 1. Änderung durchgeführt wird. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2025 veröffentlicht.

Für einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf ist erforderlich, auch mehrere Lager- und Kühlflächen zu errichten. Jedoch setzt der derzeitige Bebauungsplan für das betreffende Gebiet ausschließlich ein Sondergebiet Naherholungsgebiet fest, welches einen solchen Betrieb bislang nicht berücksichtigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hollerner See“ soll daher die Nutzungserweiterung um eine gastronomische Einrichtung ermöglichen und die Voraussetzungen für einen ganzjährigen Betrieb schaffen. Diese Maßnahme dient der Attraktivitätssteigerung des Naherholungsgebiets und der Förderung der Gastronomie.

Der Geltungsbereich umfasst den kompletten Bereich des Hollerner Sees, sowie die Grünflächen im Norden und Osten. Des Weiteren umfasst es die bestehenden Anlagen in Form der Wasserwacht, des Kiosks, der beiden Toilettenhäuschen und die Parkflächen.

Ziel des Verfahrens ist es, einen ganzjährigen Gastronomiebetrieb und die Errichtung eines neuen Kiosks im nordöstlichen Bereich des Sees zu ermöglichen.

## **2 HINWEIS ZUM UMFANG DER TEXTLICHEN UNTERLAGEN**

Da es für den Bebauungsplan Nr. 28 B im Jahr 2016 nur eine ganz kurze Begründung durch die Rechtsanwaltskanzlei und keinen Umweltbericht gab, stand die Frage im Raum, in welchem Umfang v.a. die textlichen Unterlagen auszuarbeiten wären.

Nach Abstimmungen mit dem Landratsamt Freising (dort der Bauleitplanung vertreten durch Herr Hilpert, der UNB vertreten durch Herr Steiner und dem Landrat Herr Petz) verständigte man sich auf einen „schlanken“ Bebauungsplan, welcher nur für den Bereich der vier neuen Baufenster ergänzende, detaillierte Aussagen trifft.



### 3 GELTUNGSBEREICHS UND ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM BP

#### 3.1 Lage des Planungsgebietes

Bei dem Planungsumgriff handelt sich um das überregional bekannte Naherholungsgebiet ‚Hollerner See‘, das auf Gemeindegrund Eching zwischen den Ortschaften Eching und Unterschleißheim gelegen ist und durch die vorbeiführende Staatsstraße St2053 gut an die übergeordneten Verkehrswege mit der B13 im Westen und den Autobahnen A9 und A92 im Osten angebunden ist.



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Hollerner Sees (Quelle: BayernAtlas, Abfrage 05.2025)

#### 3.2 Beschreibung der Planänderungen ggü. dem bisherigen B-Plan

Im ersten Schritt wurde Anfang des Jahres 2025 ein Konzeptplan erarbeitet, um als Grundlage für die weitere Abstimmung mit den Behörden zum Umfang der Bauleitplanunterlagen zu dienen. Dabei wurde folgende Neuerungen mit aufgenommen, welche im vorliegenden Bebauungsplan enthalten sind.

- Anpassung der Flächen auf den Bestand und auf das tatsächlich Gebaute
- Uferverlauf und Insel gemäß der genehmigten Planung und gem. Bestand lt. aktuellem Luftbild (Aufnahme 08.2024) (siehe Abb. 3)
- Verlauf der Erschließungswege gemäß der genehmigten Planung gem. Bestand lt. aktuellem Luftbild (Aufnahme 08.2024) (siehe Abb. 3)
- Entfall der vormals geplanten Umgehungsstraße im Südosten als Verbindung zwischen der St2053 und der B13
- Tatsächliche Lage und Größe der bestehenden Parkflächen

- Aufnahme von 4 Baufenstern: davon 2 für die schon vorhandene Toilettenhäuschen und 2 für die Ganzjahresgastronomie bzw. den Kiosk (*siehe Kap. 4.1*)
- Anpassung der textlichen Festsetzungen auf den beendeten Kiesabbau (Entfall der TF) und auf die 4 neuen Baufenster (Aufnahme unter „bauliche Anlagen“)
- Aufnahme der geplanten Trasse „Hochspannungsfreileitung Ersatzneubau“ sowie der bestehenden Gastransportleitung inkl. Schutzstreifen von 10.0 m (5.0 m beiderseits) der *bayernets GmbH* im Nordosten
- Anpassung der „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs“ (*siehe Kap. 3.3*)
- Nachrichtliche Übernahme der geplanten Freiflächenphotovoltaik-Anlage im Nordwesten (BP Nr. 28 d; Aufstellung beschlossen)

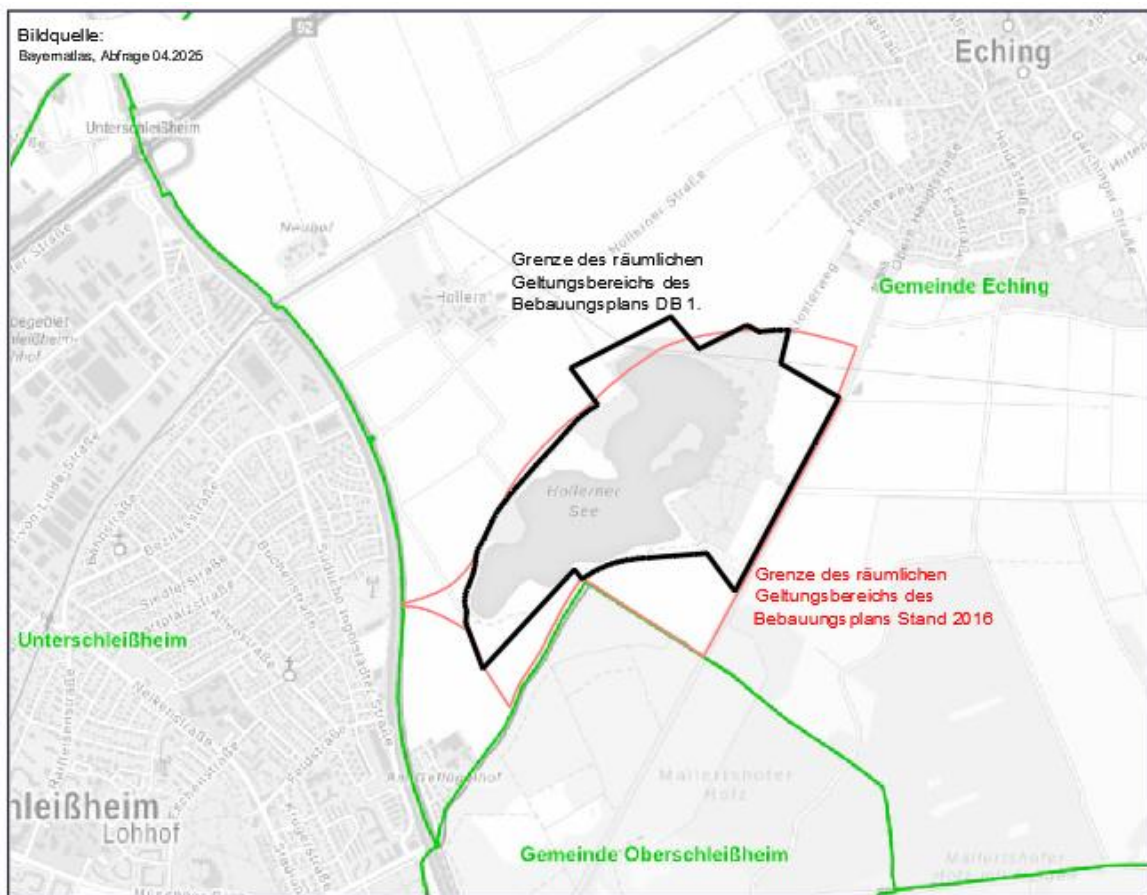
### **3.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Während der Geltungsbereich im Jahr 2016 noch organisch und in weiten Bereichen ohne Berücksichtigung der Flurgrenzen gezeichnet worden war, wird der Geltungsbereich nun in Abstimmung mit der Gemeinde Eching in weiten Bereichen an den Verlauf der Flurgrenzen und die tatsächlichen Außengrenzen des Erholungsgebiets Hollerner See angepasst. Nur im Nordwesten verläuft der neue Geltungsbereich nicht auf den Flurgrenzen, sondern auf den realen Nutzungsgrenzen und somit auf der Kante des Wegs Richtung Feld; der unmittelbar anschließend geplanten B-Plan 28 C (Solaranlage, Planung durch *peb, Gesellschaft für Landschafts- und Freiraumplanung*) hat als räumliche Grenze im Süden die Kante Weg Richtung See<sup>1</sup>. Zudem entfallen im Südwesten die Flächen für die nicht mehr gewollte Umgehungsstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 B, Stand 01.2016 (IB Schober) umfasst ca. 112 ha. Der geänderte Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr.28 B - 1. Deckblatt ist kleiner und umfasst nur rund 90,5 ha.

---

<sup>1</sup> Hinweis: Mit dem rahmenden Weg als einzige Überlappung beider Bebauungspläne ist in beiden Verfahren eine klare Geltungsbereichsgrenze definiert.



**Abb. 2: Gegenüberstellung des bisherigen und neuen Geltungsbereiches, Stand 07.2025**

Auflistung der enthaltenen Flurstücke

Zum Gebiet des Bebauungsplans Nr. 28 B gehören die folgenden Grundstücke. Dabei werden in der folgenden Tabelle die Flurnummern und die Beschreibung aus dem derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2016 und die Anpassungen in der vorliegenden ersten Änderung gegenübergestellt.

<b>Flurnummer</b>	<b>Beschreibung B-Plan 2016</b>	<b>B-Plan 1. Änderung</b>
681/0	Komplettes Flurstück	<i>Unverändert enthalten</i>
696/0	Teilfläche im Süden des Flurstücks	entfallen
699/0	Komplettes Flurstück	entfallen
700/0	Komplettes Flurstück	<i>Unverändert enthalten</i>
701/0	Komplettes Flurstück	<i>Unverändert enthalten</i>
702/0	Komplettes Flurstück	<i>Unverändert enthalten</i>
703/0	Komplettes Flurstück	<i>Unverändert enthalten</i>
831/0	Komplettes Flurstück	<i>Unverändert enthalten</i>
1948/11	Komplettes Flurstück	<i>Großteil enthalten</i>

1948/23	Komplettes Flurstück	entfallen
1948/25	Komplettes Flurstück	<i>Unverändert enthalten</i>
1948/26	Teilfläche im Südosten des Flurstücks	entfallen
2100/0	Komplettes Flurstück	<i>Unverändert enthalten</i>
2100/1	Komplettes Flurstück	<i>Unverändert enthalten</i>
2100/2	Teilfläche im Süden des Flurstücks	entfallen
2100/3	Teilfläche im Süden des Flurstücks	Komplett aufgenommen
2100/4	Teilfläche im Süden des Flurstücks	Komplett aufgenommen
2100/5	Komplettes Flurstück	<i>Unverändert enthalten</i>
2100/6	Teilfläche im Süden des Flurstücks (Weg)	Komplett aufgenommen
2101/0	Komplettes Flurstück	<i>Unverändert enthalten</i>
2101/12	Komplettes Flurstück	<i>Unverändert enthalten</i>
2101/13	Komplettes Flurstück	<i>Unverändert enthalten</i>
2101/14	Komplettes Flurstück	<i>Unverändert enthalten</i>
2102/0	Komplettes Flurstück	<i>Unverändert enthalten</i>
2103/0	Teilfläche im Nordosten des Flurstücks (Weg)	entfallen
2103/1	Komplettes Flurstück	<i>Unverändert enthalten</i>
2103/5	Komplettes Flurstück	<i>Unverändert enthalten</i>
2103/6	Komplettes Flurstück	<i>Unverändert enthalten</i>
2105/0	Teilfläche im Süden des Flurstücks	Teilfläche im Süden enthalten
2105/2	Komplettes Flurstück	entfallen
2105/3	Komplettes Flurstück	<i>Großteil enthalten</i>
2107/5	Komplettes Flurstück	<i>Unverändert enthalten</i>
2112/0	Teilfläche im Nordosten des Flurstücks	entfallen
2112/6	Teilfläche im Osten des Flurstücks	entfallen
2112/8	Teilflächen im Süden und Nordosten des Flurstücks 2115/0 Komplettes Flurstück	entfallen
2115/0	Komplettes Flurstück (Korrektur war damals Teilfläche im Osten)	entfallen
2119/0	Komplettes Flurstück	<i>Unverändert enthalten</i>
3166/0	Komplettes Flurstück (Weg)	entfallen



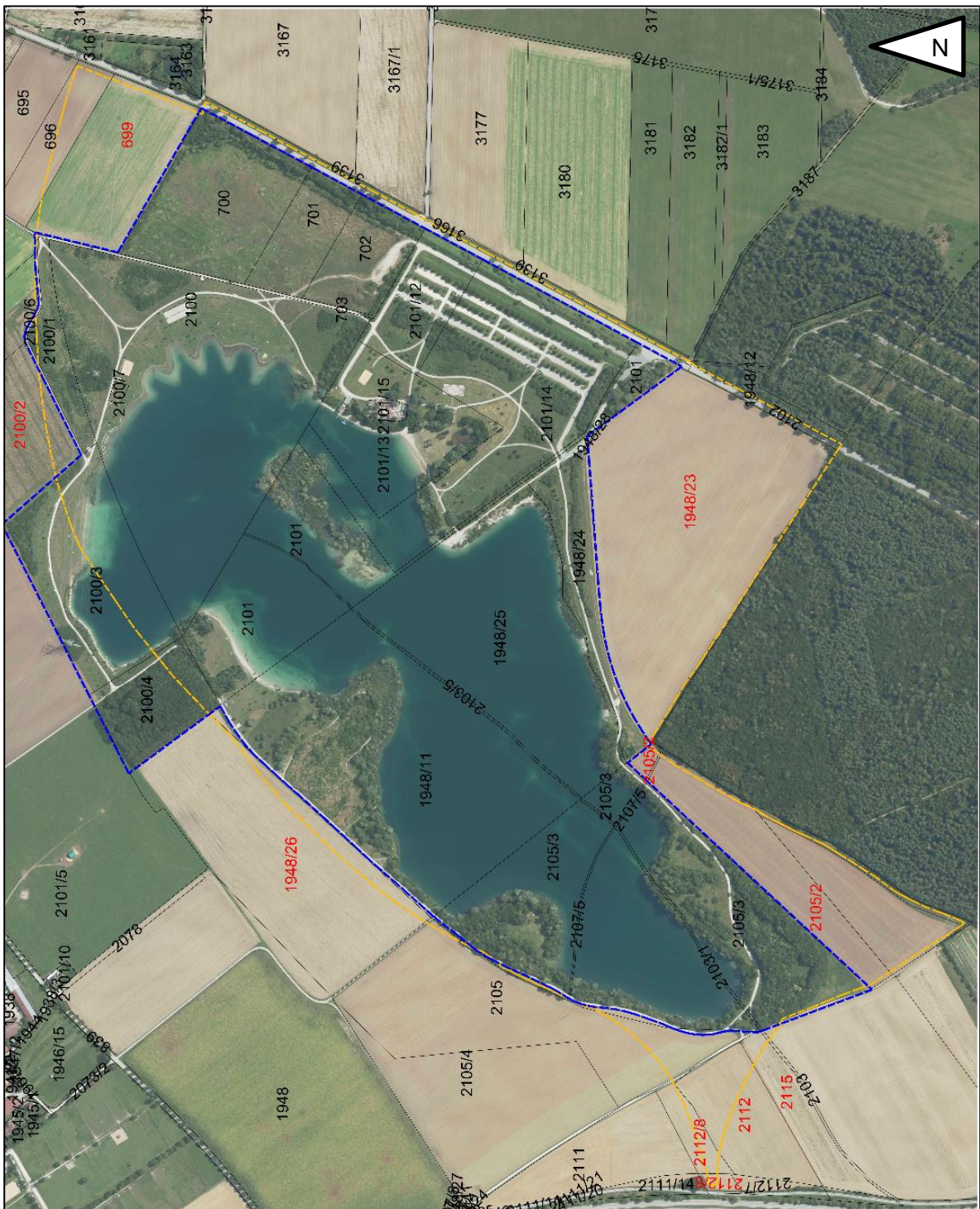


Abb. 3: Luftbild georeferenziert "Hollerner See" Quelle: Bayrische Vermessungsverwaltung; Aufnahme von 08.2024 – Geltungsbereiche 2016 (gelb) + 2025 (blau) sowie die im neuen Geltungsbereich entfallenen Grundstücke in rot – Stand 07.2025

### **3.4 Altlastenverdachtsfläche**

Nach Aussage des *Wasserwirtschaftsamt München* (Schreiben vom 26.09.2025) liegen Hinweise vor, dass vor 1990 z.T. Haus-/Sperrmüll, Giesereisande und verunreinigter Bauschutt in den Baggersee eingefüllt worden sind.

Die langjährige umfangreiche Grundwasserüberwachung an den bestehenden Messstellen, im Rahmen des Kiesabbaus mit Wiederverfüllung, ergab jedoch keine kritischen Belastungen mehr. Nach Abschluss des Kiesabbaus und Fertigstellung der Rekultivierung 2020 wurde die Grundwasserüberwachung im jährlichen Turnus noch fünfmal durchgeführt, weiterhin ohne negativen Befund durch unsachgemäße Verfüllmaterialien. Weitere Untersuchungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht angezeigt. Die Grundwasserüberwachung konnte eingestellt werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich in Teilbereichen des Sees die zuvor genannten, abgelagerten wassergefährdenden Materialien befinden.

Das WWA München sieht eine Betroffenheit von Altlastenverdachtsflächen bei den geplanten Baufenstern im Uferbereich des Hollerner Sees als unwahrscheinlich, jedoch nicht ausgeschlossen an.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Freising zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG) und ein Sachverständiger nach § 18 BBodSchG zu beauftragen.

## 4 PLANUNGSKONZEPT

### 4.1 Art und Maß der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet „Erholung und Seegaststätte“ nach § 11 BauNVO geplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans beläuft sich auf rund 90,5 ha, dieser ist zugleich vollflächig das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholung und Seegaststätte“.

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb des „Sondergebiets Erholung und Seegaststätte“ zulässig. Dabei sind außerhalb der Baufenster nur solche Anlagen zulässig, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dieser festgesetzten Nutzung stehen. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um Wasserflächen, Parkflächen, öffentliche Verkehrsflächen sowie Wald, öffentliche Grünflächen und Schutzpflanzungen.

### 4.2 Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind nur innerhalb des „Sondergebiets Erholung und Seegaststätte“ zulässig. Dabei sind außerhalb der vier Baufenster nur solche Anlagen zulässig, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dieser festgesetzten Nutzung und deren infrastrukturellen Erschließung stehen, z.B. Trafohäuschen. Diese Gebäude dürfen nicht mehr als ein Geschöß aufweisen.

In den vier neuen Baufenstern sind folgende baulichen Nutzungen zulässig:

#### **Art und Maß der Nutzung**

Für die Gastronomie soll ein „flexibler Bauraum“ festgesetzt werden. Dafür wird die Bebauung innerhalb der Baufenster 1 und 2 mittels einer GR begrenzt.

Baufenster 1: Im Bereich des jetzigen Kioskes soll ein ganzjährig geöffnetes Restaurant entstehen. Für den Neubau der Gastronomie wurden die Planungen von Architekt Peter Merz zur Verfügung gestellt. Zudem wurde die Wasserwacht in das Baufenster mit einbezogen und das Baufenster ausreichend groß festgesetzt, um Raum für Entwicklungen zu lassen wie bspw. eine Vergrößerung der Wasserwacht in ein paar Jahren.

Das Baufenster 1 umfasst dabei folgende Nutzungen: *Gaststätte, ganzjährig mit Nebenanlagen wie WC, Terrassenbereiche, Pavillons, Garagen; außerdem bestehende Wasserwacht.*

Baufenster 2: Der derzeit vorhandene Kiosk soll vor Baubeginn an das Nordostufer versetzt werden und das Gebäude soll dauerhaft dort stehen bleiben. Daher wird auch dort ein entsprechendes Baufenster benötigt.

Das Baufenster 2 umfasst dabei folgende Nutzungen: *Verkaufsstelle in Pavillonbauweise, ganzjährig, mit WC*

Baufenster 3 +4: Toilettenhäuschen

Das Maß der Bebauung wird durch eine Grundflächenzahl festgesetzt, die im Bereich der Gastronomie jeweils kleiner als das Baufenster ist. Bei den Toilettenhäuschen entspricht



sie dem Bestand und ist nur zur besseren Lesbarkeit an der Außenkante der Gebäude gezeichnet.

	Baufenster in m <sup>2</sup>	GR in m <sup>2</sup>
1: Sondergebiet <b>Gastronomie und Wasserwacht</b>	4.930	2.500
2: Sondergebiet <b>Gastronomie</b>	825	630
3+4: Sondergebiet <b>Toilettenhäuschen</b>	Baufenster = GR: entspricht dem Bestand und ist nur zur besseren Lesbarkeit an der Außenkante der Gebäude gezeichnet.	

Für die Gastronomie-Gebäude werden neben der GR noch die Höhe (SO 1: max. Firsthöhe 6 m / SO 2: eingeschossig) und die Dachform (SO 1: Satteldach / SO 1: Pavillonbauweise) festgesetzt.

#### **4.3 Einfriedung**

Von den Baufenstern darf nur das Baufenster 1 eingezäunt werden.

Weitere Einfriedungen sind allgemein unzulässig, ausnahmsweise sind Einfriedungen befristet gegen Wildverbiss in Zusammenhang mit Aufforstung zulässig.

Gem. Empfehlung der Untere Naturschutzbehörde des LRA Freising sollten Einfriedungen mit sockelfreier, kleintiergängiger Einzäunung errichtet werden (Bodenfreiheit mindestens 15 cm), um für Feldhasen und Kleintiere eine bessere Durchgängigkeit zu erreichen und eine Barrierewirkung zu verhindern.

#### **4.4 Geländeoberfläche**

Die Planung sieht vor, dass in den natürlichen Geländeverlauf nicht eingegriffen wird. Das bei Kabel- und Leitungsverlegungen und bei Fundamentarbeiten anfallende Aushubmaterial soll vor Ort unter Berücksichtigung der natürlichen Geländegestalt fachgerecht seitlich wieder eingebaut werden.

#### **4.5 Regenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung**

Sämtliche im Sondergebiet anfallende unverschmutzten Dach- und Oberflächenwasser sind auf den Grundstücken breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

#### **4.6 Elektroversorgung**

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt unverändert durch den Netzbetreiber *Bayernwerk netz GmbH*.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich von *Bayernwerk netz GmbH* betriebene Versorgungseinrichtungen (siehe Abb. 4).



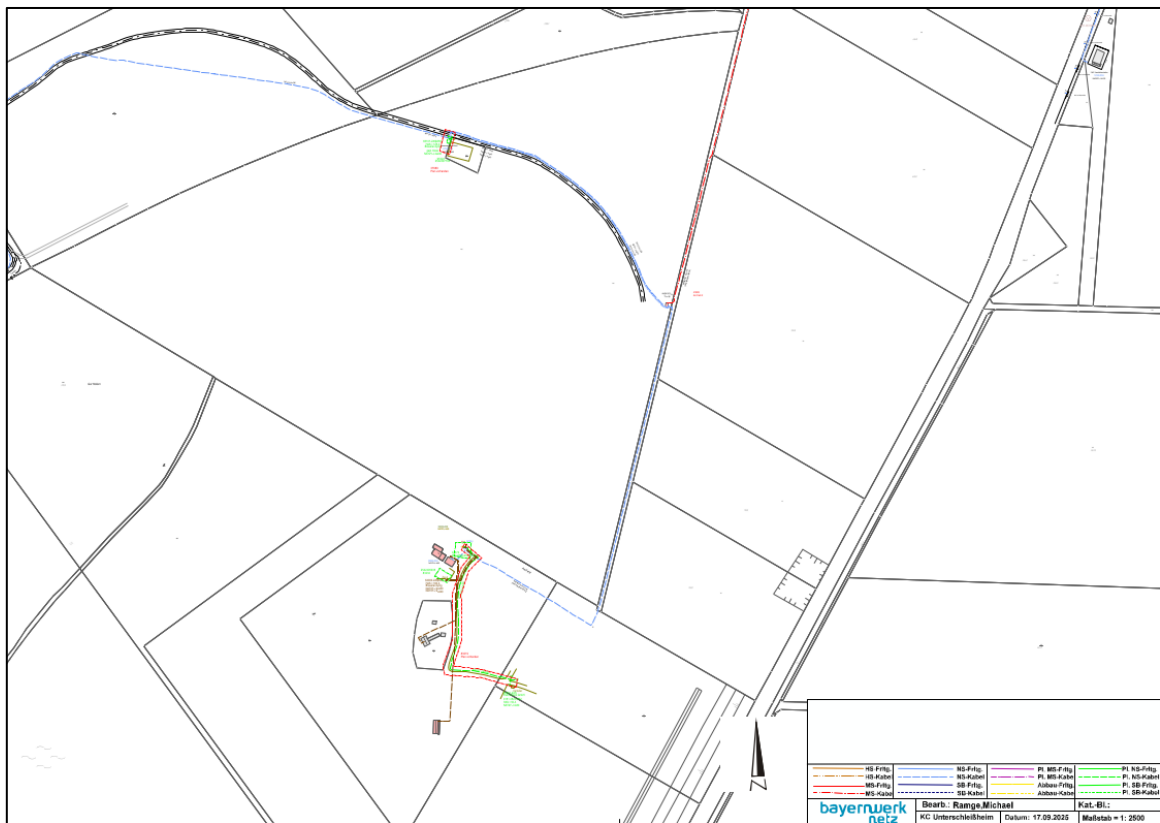


Abb. 4: Lageplan mit Verlauf der Leitungen „BBP\_28B\_Hollerner\_See\_Lageplan2“ der Bayernwerk netz GmbH, übermittelt am 18.09.2025

Die Bayernwerk netz GmbH benennt folgende Hinweise im Zusammenhang mit den Leitungen und der Stromversorgung, welche zu beachten sind:

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

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

Beachten Sie bitte die Hinweise im “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen Kanäle”, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

### Kabelplanung(en)

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 Straßenbauträger 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.

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.

### Transformatorenstation(en)

Je nach Leistungsbedarf und des finalen Standorts des Neubaus könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 35 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" sowie die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

## **4.7 Wasserversorgung und Abwasser**

Die Wasserversorgung kann gem. *Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd* über den bestehenden Wasserzählerschacht erfolgen.

Der Hollerner See ist durch einen privaten Hausanschluss mittels Pumpschacht und Druckleitung angebunden. Für das SO Gastronomie sind die Einleitbedingungen des AZV (*Abwasserzweckverband Unterschleißheim*) zu beachten.

## **4.8 Gastransportleitung**

Im Nordosten des Geltungsbereichs verläuft eine Gastransportleitung (s. Abb. 5) der *bayernets GmbH*, welche im Planteil inkl. der Schutzstreifen nachrichtlich dargestellt ist.

Es erfolgt kein Anschluss / Nutzung der Leitung.

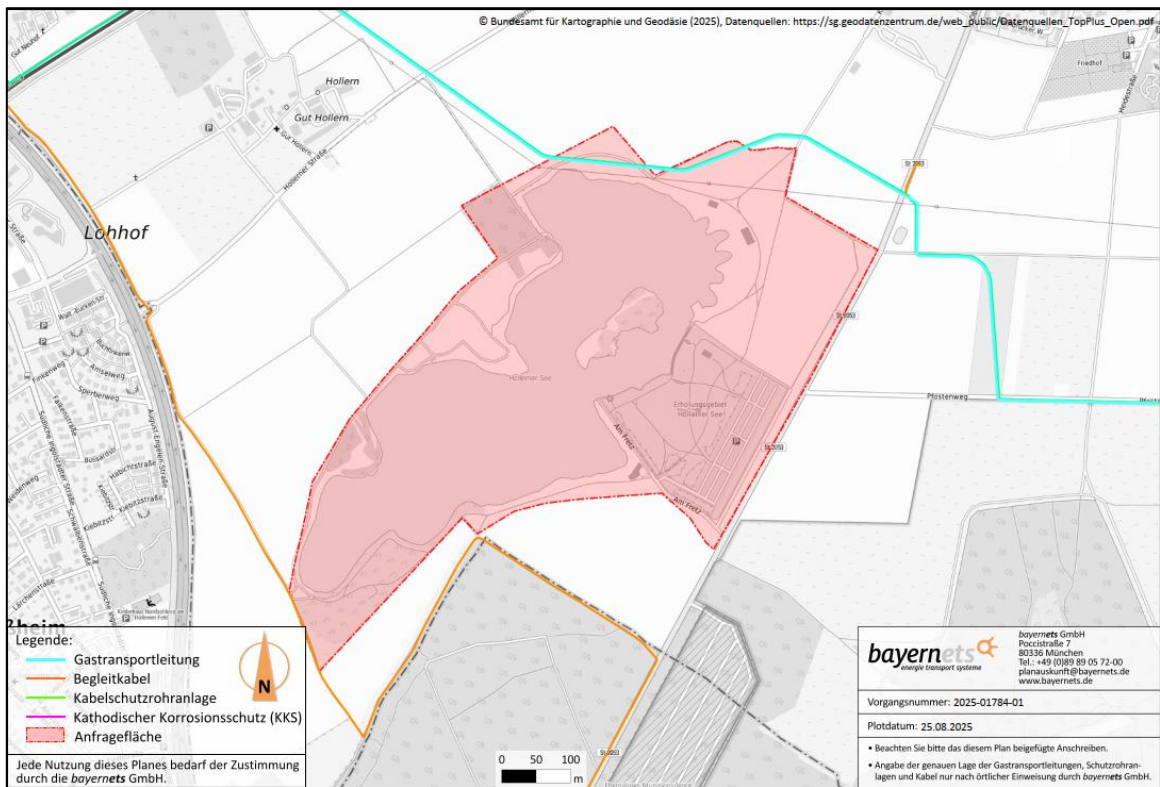


Abb. 5: Lageplan der Gastransportleitung (in hellblau), Plotdatum 25.08.2025, von Bayernets GmbH

Die bayernets GmbH benennt folgende wichtige Auflagen im Zusammenhang mit der Leitung, welche einzuhalten sind:

In den Schutzstreifen der Leitungen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Anlagen gefährden oder Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten. So ist beispielsweise die Errichtung von Bauten – dazu gehören auch Schächte, Straßenkappen, Armaturen, Hydranten, Verteilerschränke, Lichtmasten, Vordächer, Solarkollektoren, Fundamente etc. – nicht zulässig.

- Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben.
- Niveauveränderungen sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung der bayernets GmbH zulässig; die Mindestdeckung der Gasleitung von 1 m darf nicht unterschritten werden.
- Ein 4 m breiter Streifen – je 2 m beiderseits der Rohrachse – ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

Bauarbeiten in den Schutzstreifen unserer Gastransportleitungen sind nur nach Abstimmung der Detailplanung und nach vorheriger Einweisung durch die bayernets GmbH zulässig.

- Grab-, Schacht- und sonstige Tiefbaumaßnahmen sind im Schutzstreifen grundsätzlich in Handschachtung auszuführen.
- Beim Bau von kreuzenden Straßen und Wegen darf es bei Bodenaushub, Verdichtung etc. zu keiner Gefährdung unserer Leitungen kommen.
- Der Einsatz von Maschinen und Baufahrzeugen ist im Schutzstreifen nicht ohne vorherige Absicherung und nur nach vorheriger Absprache mit der bayernets GmbH gestattet.
- Das Befahren der bayernets-Leitungen mit schweren Fahrzeugen ist nur unter Einhaltung besonderer Sicherheitsvorschriften nach Abstimmung mit der bayernets GmbH erlaubt.
- Das Aufstellen von Baucontainern, Lagerung von Material, Geräten und Aushub ist in den Schutzstreifen nicht zulässig.
- Um eine Beschädigung der Gastransportleitung auszuschließen, muss der Aushub von Baugruben einschließlich Böschungen, Verbau etc. komplett so ausgeführt werden, dass der Schutzstreifen nicht berührt wird bzw. muss durch andere mit uns abgestimmte Sicherungsmaßnahmen gewährleistet werden, dass jegliche Gefährdung unserer Anlagen ausgeschlossen ist.
- Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die erst im Zuge der Bautätigkeiten an Ort und Stelle geklärt werden, behält sich die bayernets GmbH ausdrücklich vor.
- Der Erhalt von Plänen oder die Anwesenheit eines Beauftragten der bayernets GmbH vor Ort entbindet die Träger und Ausführenden von Baumaßnahmen nicht von ihrer Haftung für eventuelle Schäden.

## **5 GRÜNORDNUNG**

Das Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist es in der Regel, durch Eingrünungsmaßnahmen eine möglichst gute Einbindung des Gebiets in die Landschaft zu erreichen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein bestehendes gut durchgrüntes Naherholungsgebiet. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans umfasst nur die Ergänzung von vier Baufenstern und kommt somit ohne zusätzliche Maßnahmen zur Eingrünung aus.

An den Zielen der Grünordnung gibt es keine Änderung.

Falls es bei Baufenster 1 und 2 zur Rodung von Gehölzen kommen muss, sind diese durch Um- oder Neupflanzung zu ersetzen.

## **6 EINGRIFF UND AUSGLEICH**

Die Versiegelung der Flächen ist in Anbetracht der sehr großzügigen, umliegenden Grünflächen und Gehölzstrukturen sehr gering, sodass ein zusätzlicher Ausgleich hier nicht für erforderlich ist.

## II. UMWELTBERICHT

### 7 EINLEITUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hollerner See“ soll die Nutzungserweiterung um eine gastronomische Errichtung ermöglichen und die Voraussetzung für einen ganzjährigen Betrieb schaffen. Diese Maßnahme dient der Attraktivitätssteigerung des Naherholungsgebiets und der Förderung der Gastronomie.

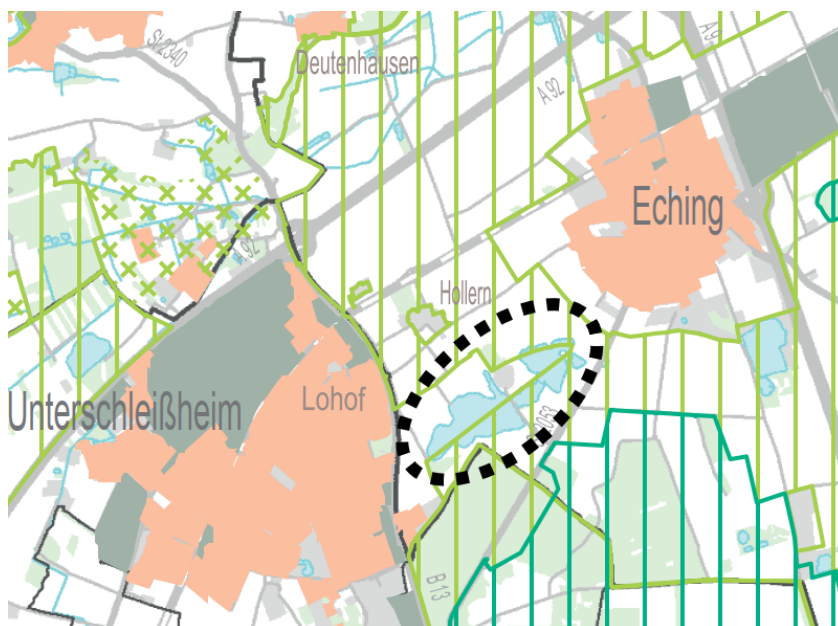
Der Geltungsbereich umfasst den kompletten Bereich des Hollerner Sees, sowie die umlaufenden Grünflächen. Des Weiteren umfasst es die bestehenden Anlagen in Form der Wasserwacht, des Kiosks, der Toilettenhäuschen und die Parkflächen.

### 8 VORGABEN AUS ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

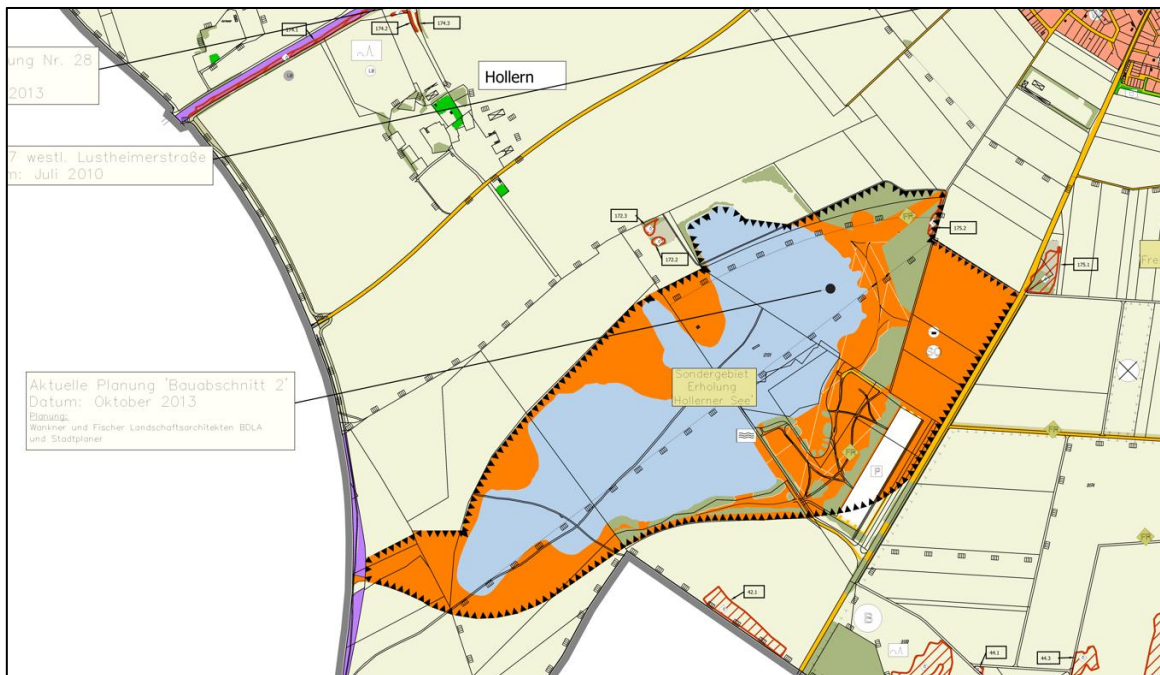
Da es sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, für den mit der ersten Änderung lediglich vier kleine Baufenster ergänzt werden, werden die Aussagen der übergeordneten raumbedeutsamen Planungen, wie des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplans, nicht im Detail ausgeführt.

Es sei an dieser Stelle nur auf den Regionalplan - Region München (14) verwiesen, welche in Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (*siehe Abb. 6*) für den Geltungsbereich ein Landschaftsschutzgebiet darstellt, welches bereits im Bebauungsplan enthalten ist und der Planung nicht entgegensteht.

Zudem sei auf den rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eching verwiesen, welcher an dieser Stelle das „Sondergebiet Erholung Hollerner See“ ausweist (*siehe Abb. 7*).



**Abb. 6: Ausschnitt der Karte 3 "Landschaft und Erholung" aus dem Regionalplan München, Quelle: Regionaler Planungsverband München; Stand: 25.02.2019 (Quelle: <https://www.region-muenchen.com/regionalplan/karten>, Abfrage 05.2025)**



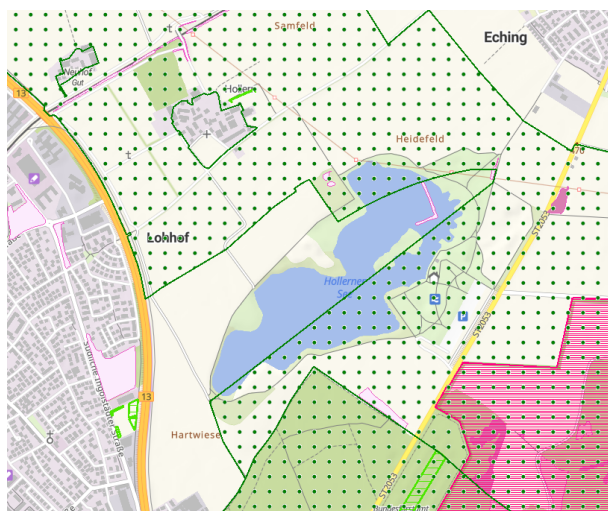
**Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eching (Stand 11.2014)**

#### Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung

Durch die Planung sind keine Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete bzw. EU-Vogelschutzgebiete) betroffen. Im Nahbereich des Vorhabensgebietes liegen im Südwesten die überlappenden Schutzgebiete „FFH-Gebiet Heideflächen und Lohwälder nördlich von München“ und „Naturschutzgebiet Mallertshofer Holz mit Heiden“. Diese liegen nicht im Umgriff der Bebauungsplan-Änderung und sind weder betroffen noch werden sie eingeschränkt.

Ein Teil des Planungsgebietes ist unverändert das Landschaftsschutzgebiet „Freisinger Moos und Echinger Gfild“.

Im Bereich der vier Baufenster sowie im näheren Umfeld befinden sich keine biotopkartierten Flächen und auch keine Flächen aus dem Ökoflächenkataster.

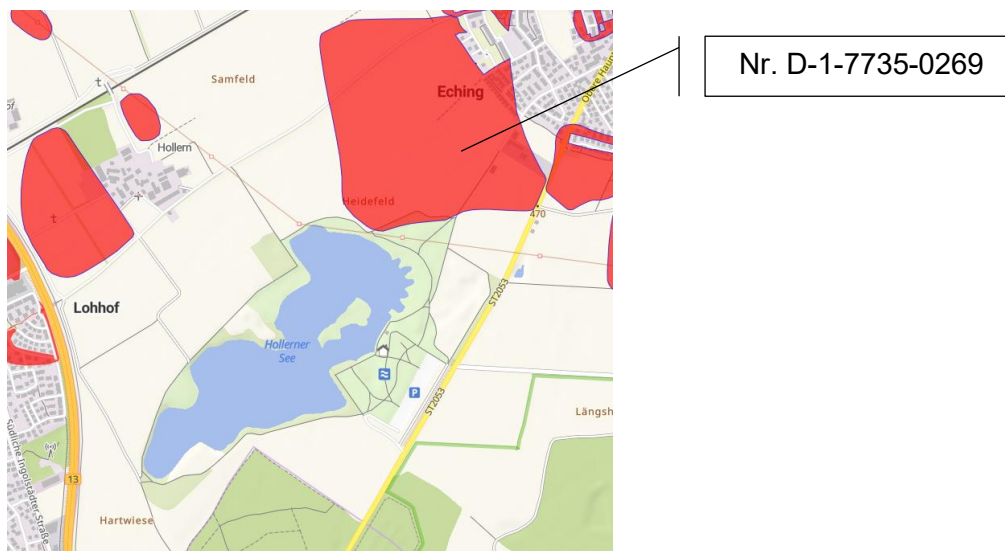


**Abb. 8: Ausschnitt Hollerner See mit den zuvor genannten Schutzgebieten FFH + NSG (pink quergestreift), LSG (grün gepunktet) und Biotopen (rosa) (Quelle: BayernAtlas, Abfrage 05.2025)**

### Bodendenkmäler

Laut BayernAtlas (Abfrage im Mai 2025) sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler bekannt. Das nächstgelegene Bodendenkmal grenzt im Nordosten an den Geltungsbereich an (Nr. D-1-7735-0269); es handelt sich um eine „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. Siedlung mit Hofgrablegen des frühen Mittelalters sowie Körpergräber des Endneolithikums (Glockenbecherkultur)“.

Da es sich bei den Flächen der Baufenster mit Eingriffen in den Boden zudem um einen vorausgegangenen Kiesabbau handelt, für die Erstellung der Rekultivierung mit dem Wegenetz bereits Eingriffe in den Boden erfolgten und auch keine Unterkellerung erlaubt ist, erfolgt kein Eingriff in vormals ungestörte Flächen und somit keine Gefährdung / Aufdeckung eines Bodendenkmals.



**Abb. 9: Bodendenkmäler rund um den Hollerner See** (Quelle: BayernAtlas, Abfrage 05.2025)

## 9 NATURSCHUTZFACHLICHE BETRACHTUNGEN

Für den Hollerner See besteht der ‚alte‘ BP aus dem Jahr 1992 und danach die genehmigten Rekultivierungspläne. Das bedeutet, dass die bestehenden Wegenetze, Liegewiesen, Spiel- und Sportbereiche, Fahrradstellplätze und Grünflächen schon im Rahmen der Kiesabbau-Nachfolgenutzung genehmigt wurden.

In Abstimmung mit der UNB Freising im Mai 2025 werden im Folgenden nur die Baufenster und Bereiche betrachtet, auf denen Veränderungen stattfinden werden. Hierzu sei vorausgeschickt, dass außerhalb der zwei Gastronomie-Baufenster (SO 1 +2) keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden.

### Erschließung von SO 1

Im Südosten des Parkplatzes gibt es bereits eine Erschließungsstraße. Diese sowie die Zufahrt vom Parkplatz kommend ist durch Schranken nur für Berechtigte freigegeben und ermöglicht auch jetzt schon die Zufahrt zum bestehenden Kiosk und zur Wasserwacht. Diese Erschließungsstraße soll weiterhin genutzt werden.

Die primäre Änderung ist der Ganzjahresbetrieb und somit eine Nutzung, in welcher über der Hälfte der Zeit kein Badebetrieb stattfindet. Und auch jetzt schon finden ganzjährig Veranstaltungen und Nutzungen wie Christkindlmarkt, Eisstockschießen u.ä. statt.

Der Großteil der Zufahrten für Ver- und Entsorgung erfolgt über die jetzt schon existierende Asphaltstraße. Es handelt sich um kurze schon eingespielte Wegeverbindungen. Somit gibt es keine wesentlich intensiveren Erschließungsmaßnahmen oder Belastungen.

Eine Zeiteinschränkung erscheint aktuell nicht erforderlich. Die Anlieferungen sollen schwerpunktmäßig am Vormittag durchgeführt werden.

Da es sich um bereits asphaltierte Straßen bzw. ab den Schranken um intensiv genutzte und verdichtete Wege handelt, entstehen für die geschützten Arten keine neuen oder zusätzlichen Belastungen. Die Arten haben sich aus diesen Bereichen entweder bereits zurückgezogen oder kommen mit den Bedingungen gut zurecht.

### Erschließung von SO 2

Der Kiosk darf nur von Norden her über Eching oder über die Gaststätte angeliefert werden. Eine Zeiteinschränkung erscheint aktuell nicht erforderlich.

Da es sich um bereits intensiv genutzte und verdichtete Wege handelt, entstehen für die geschützten Arten keine neuen oder zusätzlichen Belastungen. Die Arten haben sich aus diesen Bereichen entweder bereits zurückgezogen oder kommen mit den Bedingungen gut zurecht.

Baufenster 1: Sondergebiet Gastronomie und Wasserwacht

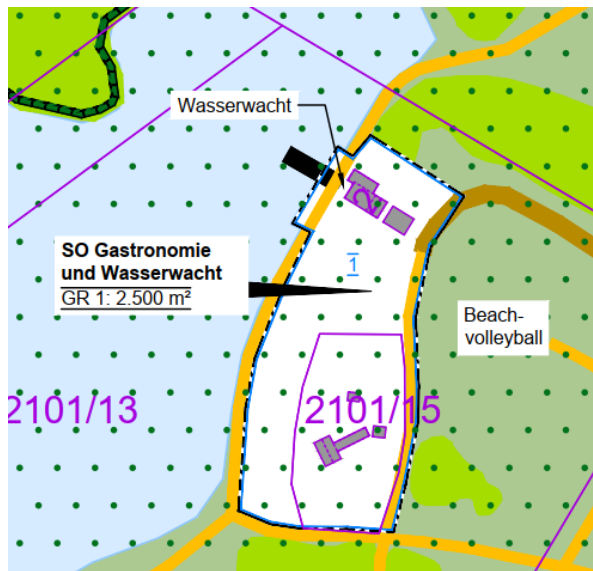


Abb. 10: Baufenster 1: 4.930m<sup>2</sup> / GR 2.500 m<sup>2</sup>

Ein nicht unerheblicher Teil der für die Gastronomie vorgesehenen Flächen im Baufenster 1 ist bereits durch die jetzige Nutzung überbaut. Es handelt sich um Gebäude in Pavillonbauweise, Holzdecks und die Sommerrodelbahn. Die bestuhlten Außenflächen sind – abgesehen vom Holzdeck - mit Rindenmulch bedeckt.

Bei der Überbauung durch die neue Gastronomie mit Außenbereichen wird zum einen eine größere Versiegelung der Flächen erfolgen und zum anderen müssen teilweise vorhandene Gehölze gerodet werden. Dabei handelt es sich um mehrstämmige Silber-Weiden und Strauchbewuchs mit Artschwerpunkt Hartriegel, wobei der Weiden durch das Unwetter am 15.6.2025 deutlich dezimiert wurden.

Die Versiegelung der Flächen erscheint in Anbetracht der sehr großzügigen, umliegenden Grünflächen und Gehölzstrukturen sehr gering, sodass ein zusätzlicher Ausgleich nicht für erforderlich gehalten wird.

Die wenigen betroffenen Grünflächen bieten aufgrund der vorgefundenen Ausstattung und Intensität der schon vorhandenen Nutzung nur Lebensraum für Vögel und Fledermäuse als baum- bzw. höhlenbrütenden Arten / Bewohner. Amphibien und Reptilien sind aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen dort auszuschließen

Wichtig ist die Beachtung des Artenschutzes bei der Beseitigung von Gebäuden und Bäumen - siehe hierzu nachfolgende Allgemeine Artenschutz-Hinweise (S. 19).

Die angrenzenden Rasenflächen werden durch das vergrößerte Gastronomie-Angebot voraussichtlich häufiger betreten und die Verweildauer der Gäste kann sich erhöhen. In diesem Bereich sind jedoch bereits der beliebte Kiosk, die Sommerstockbahn und das Beachvolleyball-Feld vorhanden. Es handelt sich bereits um intensiv genutzte und betretene Wiesenflächen, wodurch durch die Nutzungsänderung keine geschützten Arten betroffen sind.

### Baufenster 2: Sondergebiet Gastronomie

Der Umzug des bestehenden Kiosks ist auf den Bereich im Osten des Sees zwischen dem dort vorhandenen Außenschrank und vorhandenem Fahrradstellplatz nördlich des umlaufenden Rundwegs vorgesehen. Es handelt sich dort um regelmäßig gemähte und von Erholungssuchenden genutzte Wiesenflächen.

Von den Baumaßnahmen betroffene Einzelbäume sind im Herbst ab Oktober zu verpflanzen auf nahegelegene Bereiche der Liegewiesen oder ebendort gleichwertig zu ersetzen.

Die angrenzenden Rasenflächen werden durch eine Kioskanlage voraussichtlich häufiger betreten und die Verweildauer der Gäste kann sich erhöhen. In diesem Bereich sind jedoch bereits die Sonnenterrassen und das Beachvolleyball-Feld vorhanden. Es handelt sich somit um intensiv genutzte und betretene Wiesenflächen.

Da es sich um bereits intensiv genutzte Flächen handelt, entstehen für die geschützten Arten keine neuen oder zusätzlichen Belastungen. Die Arten haben sich aus diesen Bereichen entweder bereits zurückgezogen oder kommen mit den Bedingungen gut zurecht.

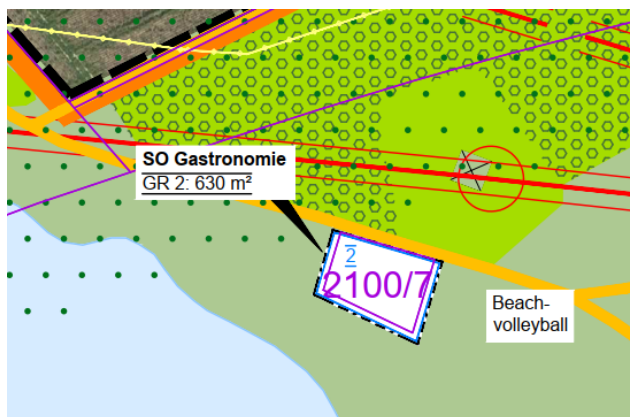


Abb. 11: Baufenster 2: 825 m<sup>2</sup> / GR 630 m<sup>2</sup>

### Baufenster 3+4: Sondergebiet Toilettenhäuschen

Die zwei Toilettenhäuschen sind genehmigt und im Bestand vorhanden. Es erfolgt keine geänderte Nutzung oder Vergrößerung.



Abb. 12: Baufenster 3 am Nordufer



Abb. 13: Baufenster 4 am Südufer

### Allgemeine Artenschutz-Hinweise

Um dem Artenschutz gerecht zu werden, werden folgende allgemeine Hinweise zum Schutz gem. geltender Gesetze gemacht:

- *Beachtung der Vogelschutzzeit gem. § 39 BNatSchG beim Eingriff in Gehölze*  
Ein Rückschnitt oder die Rodung von Bäumen, Hecken und Gebüsch darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar außerhalb der Vogelschutzzeit erfolgen.
- *Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG: Tötungsverbot, das Störungsverbot sowie das Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten bzw. von Standorten geschützter Pflanzenarten*

Vor der *Beseitigung von Bäumen und Sträuchern* muss durch eine fachkundige Person (z.B. Biologe, Ökologe, Landschaftsplaner) eine Untersuchung auf das Vorhandensein von Höhlen und Rindenspalten oder vorhandene Nistmöglichkeiten vorgenommen werden. Wenn solche Strukturen gefunden werden, muss durch entsprechende Untersuchungen sichergestellt werden, dass dort keine Arten leben. Sollten Fledermäuse oder Vögel nachgewiesen werden, ist für diese im nahen Umfeld der entsprechende Ersatz in Form von Nisthilfen zu erbringen. Die Anzahl und Notwendigkeit formuliert der Gutachter.

Vor der *Beseitigung der Gebäude* muss durch eine fachkundige Person (z.B. Biologe, Ökologe, Landschaftsplaner) erkundet werden, ob evtl. in den Gebäuden zu schützende Tierarten wie bspw. höhlenbrütenden Arten nisten / wohnen. Unter Beachtung etwaiger Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die der Gutachter formuliert und welche Eingang in den Bauantrag finden, kann das Gebäude dann entfernt werden.

## 10 BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Da es sich zum einen nur um die Ergänzung von vier Baufenstern rund um schon bestehende bauliche Anlagen bzw. in schon intensiv genutzten Flächen handelt und zum anderen die Vorgabe eines „schlanken“ Bebauungsplanes besteht, wird auf die verbal-argumentative Betrachtung der einzelnen Schutzgüter sowie die Beurteilung der Umweltauswirkungen im Detail verzichtet. Auf die einzelnen Schutzgüter wird ggü. einem gänzlich neuen Bebauungsplan im Folgenden stark gekürzt eingegangen.

### Schutzgut Arten und Lebensräume

Da es sich um bereits intensiv Bereiche handelt, entstehen für die geschützten Arten keine neuen oder zusätzlichen Belastungen. Die Arten haben sich aus diesen Bereichen entweder bereits zurückgezogen oder kommen mit den Bedingungen gut zurecht.

Es erfolgen keine Eingriffe in Biotope oder andere geschützte Lebensräume. Durch die Planung sind keine Natura 2000-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete bzw. EU-Vogelschutzgebiete) oder andere Schutzgebiete gemäß BNatSchG und BayNatSchG betroffen. Das Landschaftsschutzgebiet hat schon im aktuell rechtskräftigen B-Plan bestanden und die unveränderte Zweckbestimmung „Erholung und Seegaststätte“ steht dem nicht entgegen.

Durch das Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu erwarten.

### Schutzgut Boden

Die beplanten Flächen der vier Baufenstern sind bereits überbaut bzw. werden derzeit im Sinne als Park- und Grünanlage intensiv von Erholungssuchenden genutzt. Es ist keine Unterkellerung vorgesehen, sodass sich der Eingriff für bspw. die Bodenplatte auf die oberste Bodenschicht beschränkt. Aushub wird fachgerecht seitlich vor Ort wieder eingebaut.

Aufgrund der geringen Flächengrößen der Baufenster im Vergleich zum gesamten Geltungsbereich entsteht nur eine geringwirksame Überbauung der Flächen mit nur sehr geringem Versiegelungsgrad.

Für das Schutzgut Boden ist durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Einfluss von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### Schutzgut Wasser

Durch die vier Baufenster kommt es zu einer geringen zusätzlichen Flächenversiegelung, wobei das im Sondergebiet anfallende unverschmutzten Dach- und Oberflächenwasser auf den Grundstücken breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern ist.

Während den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.

Durch die vorgesehene Nutzungsänderung sind somit keine Gefährdungen für das Grundwasser anzunehmen und das Schutzgut Wasser hat aufgrund dieser Gegebenheiten einen Einfluss von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### Schutzgut Klima und Luft

Durch die vier Baufenster kommt es zu einer geringen zusätzlichen Flächenversiegelung. Die großzügigen Wasser- und Grünflächen derzeit unverändert zur Frischluftbildung bei. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, Wiesenflächen und Gehölzbestände tragen ebenfalls ihren Beitrag zur Frischluftproduktion und Kaltluftentstehung bei.

Das Schutzgut Klima und Luft hat somit einen Einfluss von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### Schutzgut Landschaftsbild

Es handelt sich um ein sehr gut eingewachsenes Erholungsgebiet mit sehr großzügigen, umliegenden Grünflächen und Gehölzstrukturen. Durch die im Nordosten querende Hochspannungsfreileitung weist das Planungsgebiet bereits eine gewisse Vorbelastung auf.

Die vier Baufenster liegen mitten im Bestand und haben somit keine Auswirkung auf das Landschaftsbild aus der Ferne betrachtet. Im Nahbereich des Sees wird die neue Gaststätte von den Wiesenflächen und dem Rundweg aus zu sehen sein, da das Baufenster 2 eine etwas höhere Firsthöhe als bisher erlaubt. So wird die neue Gaststätte neben dem bestehenden Wasserwachtgebäude von den Badeufern aus zu sehen sein.

Aufgrund der bestehenden Eingrünung an der Böschung Richtung See wird die Gaststätte dennoch gut in das Landschaftsbild eingebunden sein und aus der Ferne nicht zu sehen sein.

Das Schutzgut Landschaftsbild hat daher einen Eingriff von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter.

Die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung wird in ihrer Bewirtschaftung durch das Sondergebiet nicht eingeschränkt. Die Zufahrt zu den angrenzenden Flächen wird nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind somit mit einer geringen Erheblichkeit einzustufen.

### Schutzgut Mensch, Wohnumfeld, Lärm und Verkehr

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hollerner See“ dient der Attraktivitätssteigerung des Naherholungsgebiets und der Förderung der Gastronomie für einen ganzjährigen Betrieb. Alle bisherigen Wegebeziehungen für die Landwirtschaft und Erholungssuchende bleiben weiter erhalten.

Durch die Förderung der Gastronomie entstehen zusätzliche verkehrliche Auswirkungen auf das Umfeld, da sich der zum einen der Lieferverkehr als auch ggf. der Zielverkehr etwas erhöhen wird. Die Erschließungswege und Parkflächen sind jedoch bereits für eine intensive Nutzung ausgelegt und es bestehen innerhalb des Geltungsbereichs mögliche Erweiterungsflächen für Parkplätze.

Sollte es aufgrund des Verkehrs zu den Gastronomie-Standorten aufgrund der vergrößerten Anliefer- und Entsorgungsmengen zu Beschwerden kommen, wäre eine zeitliche Beschränkung denkbar. So könnte für die Erschließung und Anlieferung der Gastronomie in der Badesaison bei Badewetter nur morgens und abends die Anlieferung erlaubt sein.

Somit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Wohnumfeld, Lärm und Verkehr nach bisheriger Einschätzung mit einer geringen Erheblichkeit einzustufen.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

Bei einer Durchführung dieser Planung sind somit keine erheblichen Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Vielmehr ist die Schaffung der vier Baufenster v.a. auch hinsichtlich des Schutzgutes Mensch als positiv zu bewerten.

## **11 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Bei einer Nichtdurchführung dieser Planung (Nullvariante) würde das Sondergebiet weiterhin wie bisher genutzt werden. Lediglich die Vergrößerung der Gastronomie in Form ein Ganzjahres-Gaststätte und die Schaffung eines Kioskes wären nicht möglich.

## **12 BAUPLANUNGSRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt nach dem BauGB; ihr liegt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zugrunde. Dieser wurde mit Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt. Der überarbeitete Leitfaden baut auf dem Leitfaden von 2003 auf.

Jedoch soll die Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung kommen.

Die Versiegelung der Flächen im Bereich der vier Baufenster ist im Vergleich mit den sehr großzügigen, umliegenden Grünflächen und Gehölzstrukturen sehr gering, sodass ein zusätzlicher Ausgleich nicht für erforderlich gehalten wird. Somit ist im vorliegenden Fall kein Ausgleichsbedarf gegeben.

## **13 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Es handelt sich um das überregional bekannte Naherholungsgebiet ‚Hollerner See‘, das bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan verankert ist.

Ziel des Verfahrens ist es, innerhalb des bestehenden Sondergebietes einen ganzjährigen Gastronomiebetrieb und die Errichtung eines neuen Kiosks im nordöstlichen Bereich des Sees zu ermöglichen und damit die Attraktivität des Naherholungsgebiets zu steigern und die Gastronomie zu fördern.

Es ist eine logische Weiterentwicklung des vorhandenen Angebots mit vorhandener Infrastruktur wie bspw. Stromversorgung und verkehrlicher Erschließung, weshalb eine Prüfung von Standortalternativen nicht sinnvoll ist.

## 14 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN BEZÜGLICH DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES AUF DIE UMWELT (MONITORING)

Erhebliche und dauerhaft negative Auswirkungen ergeben sich durch die geplante Änderung nicht. Zur Sicherung des Schutzgutes Mensch ist gegebenenfalls auf negative Auswirkungen durch den erhöhten Anliegerverkehr zu reagieren.

Überwachungsmaßnahmen beziehen sich in erster Linie auf die Durchführung und den Bestand der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen. Diese betreffen hier lediglich die Bauzeit der Gaststätten und ggf. notwendige Um- oder Ersatzpflanzungen von Gehölzen.

## 15 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Die Gemeinde Eching beabsichtigt mit dieser Änderung, einen ganzjährigen Gastronomiebetrieb und die Errichtung eines neuen Kiosks im nordöstlichen Bereich des Sees zu ermöglichen. Die Planung mit der Festsetzung von vier Baufenstern für Gastronomie, wasserwacht und Toilettenhäuschen hat nur geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter und schafft v.a. eine Attraktivitätssteigerung des bestehenden und beliebten Naherholungsgebiets. Die Auswirkungen der Darstellungen im Bebauungsplan sind insgesamt als gering und die geplanten Maßnahmen als umweltverträglich einzustufen.

## 16 UNTERSCHRIFT

### PLANER

Eching, den 27. Januar 2026

Irene Ertl

Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin

Wankner und Fischer GmbH, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

