



Bekanntmachung

über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 B „Hollerner See“

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner öffentlichen Sitzung am 04.02.2025 beschlossen, dass für den Bebauungsplan Nr. 28 B „Hollerner See“ die 1. Änderung durchgeführt wird.

Die Betreiber des bestehenden Kiosks am Hollerner See hat bei der Gemeinde Eching beantragt, dass ein ganzjährig geöffnetes Restaurant und Kiosk errichtet wird. Für einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf sind mehrere Lager- und Kühlflächen erforderlich und zudem ist auch geplant, eine Wohnung zu errichten.

Der derzeitige Bebauungsplan setzt für das betreffende Gebiet ausschließlich ein Sondergebiet Naherholungsgebiet fest, welches einen solchen Betrieb nicht berücksichtigt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hollerner See“ wird daher die Nutzungserweiterung um eine gastronomische Errichtung ermöglichen und die Voraussetzungen für einen ganzjährigen Betrieb schaffen. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans soll auch eine Aktualisierung der Darstellung des Erholungsgebiets erfolgen.

Der Geltungsbereich umfasst den kompletten Bereich des Hollerner Sees, sowie die Grünflächen im Norden und Osten. Des Weiteren umfasst er die bestehende Wasserschutzzone, den Kiosk und die Parkflächen.

Für die Gastronomie ist angedacht, einen „flexiblen Bauraum“ festzusetzen.

In der Zeit vom 27.08.2025 bis einschließlich 30.09.2025 fand die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung statt. Die eingereichten Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Eching vom 27.01.2026 abgewogen und die beschlossenen Änderungen bzw. Ergänzungen wurde in den Bebauungsplanentwurf mit eingearbeitet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d. Fassung vom 27.01.2026 mit Begründung und Umweltbericht, liegt in der Zeit

vom 01.04.2026 bis einschließlich 13.05.2026

im Rathaus Eching, Bürgerplatz 1, 2. Stock, Zimmer Nr. II.23 (barrierefrei erreichbar), während der allgemeinen Dienstzeiten (Mo. Di. Fr. 8.00 bis 12.00 Uhr, Do. 15.00 bis 18.00 Uhr), öffentlich aus.

Die ausliegenden Unterlagen können auf der gemeindlichen Homepage unter www.eching.de / Bekanntmachungen eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Äußerungen können während der genannten Frist vorgebracht werden, sie werden abgewogen und fließen dann in das weitere Verfahren ein.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar und liegen ebenfalls aus, im Umweltbericht und in den eingegangenen Stellungnahmen:

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Flächen sind bereits stark genutzt, daher entstehen keine zusätzlichen Belastungen für geschützte Arten. Diese haben sich entweder zurückgezogen oder kommen mit den Bedingungen zurecht. Es werden keine geschützten Biotop- oder Natura-2000-Gebiete beeinträchtigt und auch bestehende Schutzgebiete bleiben unberührt. Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf Arten und Lebensräume zu erwarten.

Schutzgut Boden

Die vier Baufenster liegen auf bereits genutzten Flächen (bebauet oder als Park/Grünanlage) und werden intensiv genutzt. Es gibt keine Unterkellerung, der Eingriff betrifft nur die oberste Bodenschicht, und der Aushub wird fachgerecht wieder eingebaut. Wegen der geringen Größe der Baufenster ist die Versiegelung minimal, so dass für das Schutzgut Boden nur ein geringer Einfluss zu erwarten ist.

Stellungnahme des SG Bodenschutz und Altlasten vom 12.09.2025, Auszüge:

Das Grundstück Flurnr. 2100/1 Gem. Eching ist im Altlastenkataster als entlassene Fläche eingetragen (Altlasten-Kataster-Nr. 17800492). Ein erster Altlastenverdacht wurde ausgeräumt. Dennoch muss auf dieser Fläche mit abfallrechtlich relevanten Restbelastungen gerechnet werden.

Für die Flächen 2100, 2101/12, 2101/13, 2101/14 Gem. Eching liegt eine Eintragung im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising vor (Altlasten-Kataster-Nr. 17800025).

Der Umgriff des Bebauungsplans Nr. 28B "Hollerner See" umfasst auch folgende, im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising unter der Kataster - Nr. 17800025 eingetragenen Grundstücke Fl.Nrn. 2100, 2101/12, 2101/13, 2101/14, Gemarkung Eching.

Nach unserer Aktenlage und nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt München wurde in den 70er Jahren dort Kies bis ins Grundwasser abgebaut. Im Rahmen der anschließenden Wiederverfüllung mussten bei behördlichen Kontrollen immer wieder unzulässige Einlagerungen von Haus- und Sperrmüll festgestellt werden. Außerdem wurden um das Jahr 1990 Gießereisande und verunreinigter Bauschutt in den Baggersee eingefüllt. Ferner wurde in unmittelbarer Nähe der offenen Wasserfläche eine Baustellenabfallsortieranlage betrieben. Es bestand der Verdacht einer Grundwassergefährdung durch den unsachgemäßen Umgang mit schadstoffhaltigen Materialien. Einmalig wurden erhöhte Kohlenwasserstoffkonzentrationen in den Proben aus dem See gemessen. Die langjährige Grundwasserüberwachung an den bestehenden Messstellen, die im Rahmen des Kiesabbaus mit Wiederverfüllung durchgeführt wurde, ergab jedoch keine kritischen Belastungen mehr.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt keine Grundwasserbeeinträchtigung durch das Abbaugbiet Hollerner See vor.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass sich in Teilbereichen des Sees abgelagerte wassergefährdende Materialien wie Gießereisand und Baustellenabfälle befinden.

Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzuschleppen, getrennt zu lagern und sollte möglichst an Ort und Stelle wiederverwertet werden.

Ggf. belastetes Material muss entnommen, separiert, durch einen Sachverständigen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) untersucht und je nach Belastung ordnungsgemäß und gegen Nachweis entsorgt werden. Auf eine bodenschonende Bauausführung ist zu achten.

Niederschlagswasser darf nur über nachweislich nicht altlastenverdächtige Flächen versickert werden.

Das Wasserwirtschaftsamt München ist zu beteiligen.

Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen sind möglichst zu vermeiden. Der verdichtete Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten wiederherzustellen.

Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München vom 26.09.2025

Altlastenverdachtsfläche: Es liegen Hinweise vor, dass vor 1990 z. T. Haus-/Sperrmüll, Gießereisande und verunreinigter Bauschutt in den Baggersee eingefüllt worden sind.

Ferner wurde in unmittelbarer Nähe der offenen Wasserfläche eine Baustellenabfallsortieranlage betrieben.

Die langjährige umfangreiche Grundwasserüberwachung an den bestehenden Messstellen, im Rahmen des Kiesabbaus mit Wiederverfüllung, ergab 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.

Fazit: 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. Wir bitten diesen Hinweis in den Satzungsentwurf aufzunehmen.

Schutzgut Wasser

Die vier Baufenster führen nur zu einer geringen zusätzlichen Flächenversiegelung. Das anfallende, unbelastete Dach- und Oberflächenwasser versickert breitflächig auf den Grundstücken. Während der Bauarbeiten muss verhindert werden, dass wassergefährdende Stoffe in den Boden gelangen. Insgesamt ist keine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten, der Einfluss auf das Schutzgut Wasser ist gering.

Stellungnahme des LRA, SG Wasserecht vom 04.09.2025, Auszüge:

Der Arbeitsbereich Niederschlagswasserbeseitigung teilt mit:

der Großteil des Bebauungsplans umfasst Grünflächen. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb des Sondergebiets Erholung und Seegaststätte“ zulässig, welcher aus vier Baufenstern besteht. Dort soll eine neue Gaststätte und ein neuer Kiosk entstehen. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss breitflächig auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf einer wasserrechtlichen Gestattung (§§ 8 Abs. 1, 10 Abs. 1 WHG) sofern die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) für die jeweiligen Versickerungsanlagen eingehalten werden, kann auch eine erlaubnisfreie Niederschlagswasserbeseitigung in Betracht gezogen werden. Eine abschließende Beurteilung ist jedoch erst nach Vorlage konkreter Planunterlagen möglich.

Zwar ist die Größe der befestigten Flächen relativ gering, trotzdem ist bereits im Zuge der Aufstellung des B-Plans darzulegen, wie eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen kann.

Der Arbeitsbereich Überschwemmungsgebiete teilt mit:

der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 28 B Hollerner See (Fl.Nrn. ...) befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem festgesetzten noch in einem bekannten faktischen oder ermittelten (HQ100 und HQextrem) Überschwemmungsgebiet und damit auch nicht innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG.

Es bestehen daher von Seiten des Arbeitsbereichs Überschwemmungsgebiete des SG 41- Bereich Wasserrecht und –wirtschaft des Landratsamtes Freising grds. keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 b Hollerner See.

Schutzgut Klima und Luft

Die vier Baufenster führen nur zu einer geringen zusätzlichen Versiegelung. Die bestehenden Wasser- und Grünflächen sowie angrenzende landwirtschaftliche Flächen, Wiesen und Gehölze tragen weiterhin zur Frischluft- und Kaltluftbildung bei. Der Einfluss auf das Schutzgut Klima und Luft ist daher gering.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist ein gut eingewachsenes Erholungsgebiet mit großen Grünflächen und Gehölzen und weist bereits durch eine Hochspannungsleitung eine gewisse Vorbelastung auf. Die vier Baufenster liegen innerhalb des Bestands und verändern das Landschaftsbild aus der Ferne nicht. Die neue Gaststätte wird im Nahbereich sichtbar sein, fügt sich jedoch durch die bestehende Begrünung gut ein. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist daher gering.

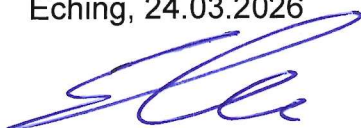
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet gibt es keine Kultur- oder Sachgüter, und die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sowie Zufahrten bleiben ungestört. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind daher gering.

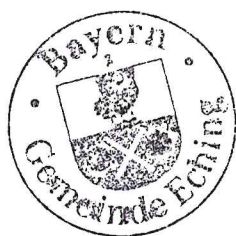
Schutzgut Mensch, Wohnumfeld, Lärm und Verkehr

Die Änderung des Bebauungsplans soll das Naherholungsgebiet attraktiver machen und die ganzjährige Gastronomie fördern, ohne bestehende Wege für Landwirtschaft und Erholung zu beeinträchtigen. Es kann zu leicht erhöhtem Liefer- und Zielverkehr kommen, jedoch sind Erschließungswege und Parkflächen dafür ausgelegt, und bei Bedarf sind zeitliche Beschränkungen möglich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Wohnumfeld, Lärm und Verkehr sind daher gering.

Eching, 24.03.2026



Sebastian Thaler
Erster Bürgermeister



Angeschlagen am: 25.03.2026

Name:

Abgenommen am: 15.05.2026

Name:



BP 28 B
"Hollerner See -
1. Änderung"

BP 28 C
"Photovoltaik
Hollerner See"