

# Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 36 SO Parkplatz Gasthaus Forster am See

ENTWURF

## Begründung

Auftraggeber

**Gemeinde Eching / Ndb.**  
Hauptstraße 12  
84174 Eching / Viecht  
  
Telefon 08709 / 9247-0  
Telefax 08709 / 9247-28  
gemeinde@eching-ndb.de

M A R I O N   L I N K E   Planung  
K L A U S   K E R L I N G  
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N   B D L A

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT  
Tel. 0871/273936  
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung

Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin  
B. Eng. Theresa Heß

Landshut, den 08. April 2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes</b> .....	<b>3</b>
2.1 Abgrenzung – Geltungsbereich –.....	3
2.2 Lage im Raum .....	3
2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation.....	3
<b>3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung</b> .....	<b>4</b>
3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung .....	4
3.2 wirksamer Flächennutzungsplan.....	4
<b>4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung</b> .....	<b>5</b>
4.1 Planungsauftrag .....	5
4.2 Standortwahl.....	5
4.3 Städtebaulicher Kontext .....	7
<b>5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 36</b> .....	<b>7</b>
5.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkplatz Gasthaus Forster am See“ .....	7
5.2 Erschließung.....	7
5.3 Landschaftsplanerische Aspekte.....	7
<b>6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB</b> .....	<b>8</b>
<b>7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft</b> .....	<b>9</b>
<b>8. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>9</b>
<b>9. Immissionsschutz</b> .....	<b>9</b>
<b>10. Denkmalpflege</b> .....	<b>9</b>
<b>11. Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>10</b>
■ <b>Rechtsgrundlagen und weitere Grundlagen</b> .....	<b>11</b>

## ANLAGEN

■ <b>Umweltbericht nach § 2 a BauGB</b> zur Änderung des Flächennutzungsplans Deckblatt Nr. 36 und zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Parkplatz Gasthaus Forster am See“ .....	(36 Seiten)
mit - Skizze Bestandssituation .....	M 1 : 1.000

## 1. Anlass

Der Gemeinderat Eching/Ndb. hat am 23.01.2023 grundsätzlich beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern, so dass im Planungsgebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkplatz Gasthaus Forster am See“ dargestellt wird. Die Gemeinde Eching strebt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Ordnung des ruhenden Verkehrs im Umfeld des Gasthauses Forster am See, einer Gaststätte mit Beherbergungsbetrieb an. Soweit möglich sollen auch weitere Stellplätze für „Stoßzeiten“ ermöglicht werden, da die vorhandenen Stellplätze erfahrungsgemäß an Tagen mit größeren Veranstaltungen, wie z.B. Hochzeiten, öfters nicht ausreichen. Auch wird hierdurch der im Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) der Gemeinde Eching vom 27.11.2023 herauskristallisierten, nicht ausreichend geregelten Verkehrssituation, hier v.a. dem ruhenden Verkehr, Rechnung getragen. Ein wesentlicher Aspekt ist hier die Ordnung der Nutzung und die Minimierung der Konflikte. Der in der Region, aber auch überregional beliebte Gastronomiebetrieb, strebt unter anderem durch ein Parkleitsystem und die attraktive blühende Ortsrandeingrünung eine organisatorische und optische Verbesserung an, um auch in der Zukunft seine Stellung für den Fremdenverkehr in der Gemeinde sowie dem Umland halten zu können.

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 30.10.1981 wird das Planungsgebiet bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und liegen somit im Außenbereich. Vor Ort stellt sich der Ort Eching jedoch anders dar. In Eching besteht zudem bereits eine Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1990, die an das Planungsgebiet grenzt.

Zeitgleich wird im Parallelverfahren auf der Ebene Bebauungs- und Grünordnungsplan die zulässige Nutzung exakt definiert. Somit entwickelt sich der Bebauungs- und Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan. Auf der Ebene der konkreten Bauleitplanung werden Stellplätze und Eingrünung dargestellt sowie konkrete Maßnahmen zur Konfliktlösung festgesetzt, z. B. die geschlossenen Carports am Ostrand.

Die Geltungsbereiche beider Bauleitplanverfahren sind deckungsgleich und umfassen 0,23 ha.

## 2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

### 2.1 Abgrenzung – Geltungsbereich –

Die Geltungsbereiche beider Bauleitplanverfahren sind deckungsgleich und umfassen 0,23 ha. Es wird eine Teilfläche der Fl.Nrn. 42/4, Gemarkung Eching, Gemeinde Eching beplant.

### 2.2 Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt im Gemeindegebiet Eching in der Gemarkung Eching, unmittelbar südlich des Echinger Stausees südlich der Isar, im Landkreis Landshut. Die Bundesstraße B 11 verläuft knapp 450 m südlich. Etwa 5,5 km im Westen trifft diese auf die Autobahn A 92. Nach Osten liegt Landshut hierüber nur etwa 6,5 km entfernt.

Das Planungsgebiet selbst stellt sich als Grünland ohne Gehölzbestand von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung dar. Bis Ende 2023 wurde dieses bei hohem Andrang zu „Stoßzeiten“ gelegentlich als Parkplatz genutzt. Das nahezu ebene Gelände fällt geringfügig nach Nordwesten, zum Stausee hin.

In der naturräumlichen Feingliederung zählt das Planungsgebiet zur Untereinheit 061 Unteres Isartal. Die potenzielle natürliche Vegetation ist im Geltungsbereich lt. ABSP des Landkreises Landshut der Erlen-Eschen-Auwald (Pruno-Fraxinetum) mit Fichten-Erlen-Auwald (Circaeo-Alnetum glutinosae).

Das Planungsgebiet liegt in einer Höhenlage von etwa 406,25 müNN und fällt leicht nach Nordwesten. Die Wasserfläche des Stausees liegt laut Schummerungsbild bei etwa 400 müNN. Der Echinger Stausee mit Isar und Isarauwald im Norden ist von überregionaler Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt. Hier erstrecken sich Naturschutzgebiet, FFH- und SPA-Gebiete sowie zahlreiche amtlich kartierte Biotope. Auch für Erholungssuchende ist dieser Landschaftsausschnitt sehr attraktiv.

### 2.3 Beschreibung der derzeitigen Situation

Im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 36 auf Fl.Nr. 42/4 Tfl., Gemarkung Eching, besteht ein Intensiv-Grünland, das durch die oben beschriebene bis Ende 2023 bei hohem Andrang gelegentlich erfolgte Nutzung als „overflow-Parkplatz“ vor allem im Osten teilweise stark beansprucht wurde (offener Boden). Gehölze bestehen

auf der Fläche nicht. Eine Wohnbebauung grenzt im Norden an, im Nordosten besteht bereits eine Parkplatzfläche. Im Osten befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Im östlich angrenzenden Dorfgebiet bestehen mehrere Wohngebäude. Ein weiteres soll zukünftig errichtet werden.

Landwirtschaftliche Nutzflächen, hier derzeit Ackerflächen, grenzen im Westen und Süden an. Im Osten auf Fl.Nr. 8 besteht auch eine Schafhaltung. Im Süden verläuft zudem eine Freileitung (110-kV) in etwa 20 m Entfernung. Im Umweltbericht, Kapitel 3.1 auf Seiten 6-13, wird der Bestand genau beschrieben.

### 3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

#### 3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Das **Landesentwicklungsprogramm** (LEP 2023) weist darauf hin, dass die Zersiedelung der Landschaft zu verhindern ist (Grundsatz 3.3), auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild geachtet wird (Begründung zu Grundsatz 5.1.) und Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (Ziel 3.3) ausgewiesen werden. Die Innenentwicklung ist zu stärken (Ziel 3.2). Gemäß dem Grundsatz LEP 3.1 (G) soll „die Ausweisung von Bauflächen (...) an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume angewendet werden.“ Gemäß dem Ziel LEP 3.2 (Z) sind „in den Siedlungsgebieten (...) die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“

Gemäß dem Grundsatz LEP 3.3 (G) soll „eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur (...) vermieden werden.“ Gemäß dem Ziel LEP 3.3 (Z) sind „neue Siedlungsflächen (...) möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

In der Strukturkarte ist die Gemeinde Eching als Allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Die Stadt Landshut stellt ein Oberzentrum dar, der Landkreis Landshut einen „Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“.

Der **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand 05.07.2021) enthält keine zu berücksichtigende Planungsvorgaben für den Geltungsbereich. Laut Karte 3 – Landschaft und Erholung – befinden sich im Umfeld großflächige landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Hier ist das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 17 Stadtnahe Isarraue und Niederterrasse um Landshut sowie ehemaliges Niedermoorgebiet der Münchener Schotterebene liegt nördlich der Isar am Isarauwald. Der Regionale Grünzug „5 Münchner Schotterebene mit südlichen Isarleitern“ verläuft ebenfalls nördlich der Isar am Isarauwald (Anlage zur Verordnung zur Änderung des Regionalplans, Verbindlich erklärt am 04.02.2017). Südöstlich von Viecht liegt das Vorranggebiet für Wasserversorgung T59b „Hofham“ (Anlage zur 10. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Landshut Tekturkarte zu Karte 2 "Siedlung und Versorgung, verbindlich erklärt am 19.12.2018).

Der Bereich um den Echinger Stausee nördlich des Geltungsbereichs – ca. 90 m entfernt – ist Teil des auf etwa knapp 5.400 ha als **Flora-Fauna-Habitatgebiet (FFH-Gebiet)** europarechtlich geschützten Gebiets Nr. 7537-301 „Isarrauen von Unterföhring bis Landshut“. Gut 85 m entfernt beginnt das etwa 590 ha große **Naturschutzgebiet** Nr. NSG-00170.01 „Vogelfreistätte Mittlere Isarstauseen“. Die Verordnung hierzu vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen stammt vom 23. September 1982. Die Fläche zählt zudem flächengleich als Vogelschutzgebiet (**SPA-Gebiet**), das europarechtlich geschützt ist.

#### 3.2 wirksamer Flächennutzungsplan



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Eching, wirksam seit 30.10.1981

Ausgangsbasis ist der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Eching / Ndb., Entwurfsverfasser Architekturbüro Hans Kritschel, Landshut, vom 30.10.1981. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich **Flächen für die Landwirtschaft** dar.

Der Ort Eching ist von Flächen für die Landwirtschaft umgeben. Die Gebäude ein Stück weiter nördlich (= Gasthaus) sind als „landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich“ mit hellbrauner Umrandung dargestellt.

Die Kirche als „Fläche oder Baugrundstück f. d. Gemeinbedarf“ schließt im Nordosten daran an, ist rot umrandet und mit dem Symbol „Kirche“ gekennzeichnet. Der Denkmalsstatus der Kirche ist ebenfalls verzeichnet (orange-brauner Kasten nördlich in der Wasserfläche). Östlich anschließend liegen Grünflächen (grüne Darstellung, hier Friedhof, vgl. Symbol). Inzwischen sind seit Erstellung des Plans weitere Gebäude vor Ort hinzugekommen.

Im Süden verläuft laut Plandarstellung (schwarze Linie mit Pfeilen). eine Hochspannungsfreileitung, hier als 60 kV Leitung bezeichnet. Der Zugang zur Bundesstraße B 11 in Viecht erfolgt von Süden über eine „örtliche Straßenverkehrsfläche“.

#### 4. Städtebauliche Aspekte und Zielsetzung



Abbildung Auszug Flächennutzungsplan mit Umgriff Ortsabrundungssatzung v. 30.04.1990, o. M.

Wie in Kapitel 3 bereits beschrieben, stellt der Geltungsbereich eine **Fläche für die Landwirtschaft** dar.

In Eching **besteht jedoch bereits eine Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1990**, vgl. Linie in pink in der Abbildung links. Es handelt sich hier um die Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Eching“ nach § 34 Abs. 4 BauGB. Innerhalb dieser bestehenden Satzung ist von einem **Innenbereich auszugehen**. An diesen schließt das vorliegende geplante Sondergebiet an, siehe hierzu auch Kapitel 4 der Begründung auf Bebauungsplanebene.

Überschneidungen mit dem Umgriff der Satzung ergeben sich nicht. Jedoch grenzt die vorliegende Planung unmittelbar daran – und somit den Innenbereich gemäß Ortsabrundungssatzung – an.

##### 4.1 Planungsauftrag

Die Gemeinde Eching strebt mit der vorliegenden Bauleitplanung eine Ordnung des ruhenden Verkehrs im Umfeld des Gasthauses Forster am See, einer Gaststätte mit Beherbungsbetrieb an. Soweit möglich sollen auch weitere Stellplätze für „Stoßzeiten“ ermöglicht werden, da die vorhandenen Stellplätze erfahrungsgemäß an Tagen mit größeren Veranstaltungen, wie z.B. Hochzeiten, öfters nicht ausreichen. Auch wird hierdurch die im Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) der Gemeinde Eching vom 27.11.2023 herauskristallisierte, nicht ausreichend geregelte Verkehrssituation, hier v.a. dem ruhenden Verkehr, Rechnung getragen. Ein wesentlicher Aspekt ist hier die Ordnung der Nutzung und die Minimierung der Konflikte. Der in der Region, aber auch überregional beliebte Gastronomiebetrieb, strebt unter anderem durch ein Parkleitsystem und die attraktive blühende Ortsrandeingrünung eine organisatorische und optische Verbesserung an, um auch in der Zukunft seine Stellung für den Fremdenverkehr in der Gemeinde sowie dem Umland halten zu können. Die Nutzungsänderung von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet erfordert grundsätzlich eine gemeindliche Bauleitplanung. Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist zu beachten.

##### 4.2 Standortwahl



Ansicht der Gemeinde Eching in Niederbayern Quelle: homepage, unter [www.eching-ndb.de/die-gemeinde-1/geschichte/geschichte-1](http://www.eching-ndb.de/die-gemeinde-1/geschichte/geschichte-1)

Das Sondergebiet wird mit der Zweckbestimmung „Parkplatz Gasthaus Forster am See“ ausdrücklich dem in Eching ansässigen gastronomischen Betrieb mit Hotelbetrieb zugeordnet. Daher kommen nur Flächen im direkten Umfeld des Betriebs in Frage (Fußläufigkeit, d. h. ein 500 m Radius). Nachdem das Planungsgebiet bisher jedoch nicht im Flächennutzungsplan enthalten war, sind sämtliche im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen und bisher noch unbebauten geeigneten Siedlungsflächen im Gemeindegebiet Eching als Standortalternativen zu werten. Eine ausführliche Alternativenprüfung enthält der Umweltbericht in Kapitel 7.1.

Im vorgesehenen Geltungsbereich sprechen folgende Gesichtspunkte für eine besondere Eignung für das Sondergebiet:

- Lage am Sitz des Gasthauses Forster am See, fußläufig gut erreichbar,
- vorhandene Erschließung durch den bereits bestehende Parkplatz im Nordosten,
- verkehrsgünstige Lage (Auffahrt Bundesstraße B 11 wenige hundert Meter entfernt),
- keine Durchfahrten durch Wohngebiete,
- der Nachweis der Bewältigung der Umweltauswirkungen und ökologischen Risiken wird durch den Umweltbericht nach § 2a BauGB geführt, siehe auch Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan,
- Ausgleichbarkeit des Eingriffs im Sinne des § 1a BauGB (vgl. naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und interner Ausgleich auf Bebauungsplanebene).

### ■ Begründung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist hierbei **die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu begründen**. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.



Die Bodenschätzungsübersichtskarte zeigt für den Geltungsbereich den Bodentyp Ackerland, Lehm, Zustandsstufe 2 mit **Ackerzahl 76** dar. Das Ackerland liegt damit **über dem Landkreisdurchschnitt** von 56 für Ackerland und gilt als sehr ertragreich (über 75).

Für die Gemeinde Eching liegt bisher noch kein Baulückenkataster vor. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkplatz Gasthaus Forster am See“ ist an den Betrieb gebunden. Daher kommen nur Flächen im Nahbereich der Gaststätte in Frage, also im Ort Eching. Es sind wenn nur noch kleinflächige Lücken unbebaut. Eine fingerartige Entwicklung in die Landschaft soll vermieden werden. Eine ausführliche Alternativenprüfung findet sich im Umweltbericht in Kapitel 7.

Der kleinflächigen Inanspruchnahme von 0,23 ha landwirtschaftlicher Nutzflächen werden nachstehende Gesichtspunkte gegenübergestellt:

Die Ausweisung des Sondergebietes dient zur Sicherung des ortsansässigen Gasthauses Forster am See und ist seitens des Landratsamtes Landshut gefordert worden. Luftbild Eching, Geoportal Bayern, o. M.

Mit dem Deckblatt Nr. 36 wird die **Grundlage zur Sicherung des Gasthauses** und damit auch der wohnortnahe Arbeitsplätze im dörflich geprägten Bereich gelegt. Auch wird hierdurch der im Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) der Gemeinde Eching vom 27.11.2023 herauskristallisierten, nicht ausreichend geregelten Verkehrssituation, hier v.a. dem ruhenden Verkehr, Rechnung getragen.

Der neu geplante Parkplatz wird über das bestehende Gelände des Gasthauses und dessen gegenwärtige Parkplatzflächen erschossen. Es müssen keine neuen Zufahrten gebaut werden. Die Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wird darüber hinaus gesichert. Das Gasthaus ist für die Gäste gut fußläufig erreichbar. Es werden keine Straßen von den Fußgängern gequert.

Durch die Synergie der Nutzung der bestehenden Erschließungsflächen als Zufahrt für die Erweiterung der Parkplatzflächen nach Süden wird ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden angestrebt. Auch wird die Versiegelung auf ein Mindestmaß – hier die asphaltierten Fahrgasen – minimiert. Gerade durch die Synergieeffekte durch Nähe und Einbezug des bestehenden Betriebes wird dem LEP-Ziel des **sparsamen Umgangs mit Grund und Boden** und der **Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange** nach § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB Rechnung getragen.

#### 4.3 Städtebaulicher Kontext

Planungsziel der Gemeinde Eching/Ndb. ist es unter Berücksichtigung überörtlicher Planungsvorgaben die Arbeitsplatzfunktion, insbesondere auch im ländlichen Raum, zu stärken. Die Planung eines Parkplatzes für das Gasthaus Forster am See zur Verbesserung der Parkplatzsituation entspricht der städtebaulichen, planerischen Konzeption der Gemeinde. Damit wird auch nicht der Stellplatzbedarf für eine teilweise ungenehmigte Nutzung gelöst. Der genehmigte Gaststättenbetrieb hat gerade mit dem genehmigten Veranstaltungsbetrieb einen größeren Stellplatzbedarf, der auch städtebaulich einer Steuerung bedarf. Dem dient das Deckblatt Nr. 36 zum Flächennutzungsplan.

Auch wird hier durch die im Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) der Gemeinde Eching vom 27.11.2023 herauskristalisierte nicht ausreichend geregelte Verkehrssituation, hier v.a. dem ruhenden Verkehr, Rechnung getragen. Wesentliche Handlungsbedarfe stellen hier die Ordnung der Nutzungen und die Minimierung der Konflikte der unterschiedlichen Nutzungen im Dorfgebiet bzw. innerhalb der Ortsabrundungssatzung dar.

Ziel ist es das Gasthaus Forster am See mit Gastronomie und Beherbergungsbetrieb als örtlichen Unternehmer zu erhalten, der eine Vielzahl an Arbeitsplätzen bereitstellt und auch einen Garant für die kulturelle Lebendigkeit im Ort darstellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan schließt das geplante Sondergebiet an Flächen für die Landwirtschaft an. Der Flächennutzungsplan zeigt hierbei im Bereich Eching den (Gebäude-)Bestand aus den 80er Jahren. Die tatsächliche Bausubstanz vor Ort grenzt jedoch im Norden unmittelbar an und liegt im Osten im Nahbereich. Zudem grenzt der Geltungsbereich, wie bereits in Kapitel 4 beschrieben, direkt an den Umgriff der bestehenden Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1990 an. Der geplante Parkplatz schließt daher an einen Siedlungsbereich mit Baurecht an (angebundener Standort).

Durch die angrenzenden Nutzungen – Wohnbebauung im Dorfgebiet – ist nicht grundsätzlich von einer Konfliktfreiheit auszugehen. Eine Schalltechnische Untersuchung vom 28.03.2024 liegt auf Bebauungsplan-Ebene vor. Dieser liegt eine Betriebsbeschreibung vom 27.03.2024 für den Gesamtbetrieb der Gaststätte zugrunde. Gleichwohl ist das geplante Sondergebiet als ökologisch tragfähig zu beurteilen. Die ökologischen Risiken sind zu bewältigen. Hierzu liefert der beiliegende Umweltbericht in den Kapiteln 4 und 5 die entsprechenden Beurteilungen und Nachweise. Zudem ergeben sich hier aus der exponierten Lage am Ortsrand im Nahbereich des Echinger Stausees besondere Anforderungen im Kontext des Orts- und Landschaftsbildes, allen voran die Ausbildung eines leistungsfähigen Ortsrandes im Westen.

### 5. Wesentliche Inhalte des Deckblatts Nr. 36

#### 5.1 Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkplatz Gasthaus Forster am See“

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt rund 0,23 ha, die bisher als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt werden. Im Deckblatt Nr. 36 wird der gesamte Geltungsbereich als Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Parkplatz Gasthaus Forster am See“ ausgewiesen. Die Konfliktfreiheit gegenüber anderen Nutzungen wird im Umweltbericht sowie dem auf Bebauungsplanebene als Anlage beiliegenden Schallgutachten aufgezeigt.

Die Lage am Ortsrand sowie im unmittelbaren Nahbereich des Echinger Stausees prägt den Geltungsbereich. Dementsprechend wird das Sondergebiet auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung qualitativ hochwertig eingegrünt (Ortsrandausbildung).

#### 5.2 Erschließung

Die geplanten Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Parkplatz Gasthaus Forster am See“ werden von Norden her über das Gelände von Forster am See, Fl.Nr. 10 bzw. Fl.Nr. 42/4, Gemarkung Eching, über einen bereits bestehenden Parkplatz, erschlossen. Die Fahrgasse außerhalb mündet im Norden in die Pfarrstraße, die an der Kirche vorbei nach Süden zur Bundesstraße B 11 bei Viecht führt. Nach etwa 5,5 km Richtung Westen trifft diese auf die Autobahn A 92. Nach Osten liegt Landshut etwa 6,5 km entfernt. Das Gebiet ist sehr gut überörtlich angebunden. Eine Darstellung der Erschließung innerhalb des Sondergebiets erfolgt auf Flächennutzungsplanebene nicht.

#### 5.3 Landschaftsplanerische Aspekte

Es sind folgende Planungsgrundsätze anzustreben, die es insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen gilt:

- Festsetzung wasserdurchlässigen Belags der PKW-Stellplätze und Beschränkung der Aufschüttungen,
- Versickerung des Niederschlagswassers in den randlichen Grünflächen (bewachsener Bodenfilter),

- Nachhaltigkeit der Gestaltung der Dächer bei Carports (Dachbegrünung oder Photovoltaikanlagen),
- raumwirksame Ortsrandeingrünung,
- auskömmliche Flächen für Baumstandorte mit guter Wasserversorgung,
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze sowie autochthone Ansaaten,
- Nachweis des naturschutzfachlichen Ausgleich nach § 1a BauGB nach Möglichkeit im Geltungsbereich.

Zudem ist auf der Ebene des Bebauungsplans durch die Integration eines Grünordnungsplanes ein qualitativ hochwertiges Grünkonzept sicherzustellen.

## 6. Umweltbericht nach § 2a und ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht nach § 2a BauGB ist Bestandteil dieser Begründung. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation und deren Bewertung sowie die Auseinandersetzung mit Standortalternativen im Gemeindegebiet Eching. Für den Flächennutzungsplan maßgeblich sind hierbei v. a. die Kapitel 4.1, 7.1 und 10.

Die Einstufungen der Bewertung für das **Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 36** entsprechen hierbei denjenigen auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplan. Lediglich bei den drei **Schutzgütern Boden, Fläche / Nachhaltigkeit** sowie **Landschaft** ergibt sich eine **abweichende** mit mäßig – hoch (Boden), mäßig (Fläche) und mäßig (Landschaft) – **jeweils höhere – Einstufung**, da das Sondergebiet auf Flächennutzungsplanebene nicht differenziert wird und auch keine Minimierungsmaßnahmen, wie Durchgrünung und Ortsrandeingrünung dargestellt werden.

Laut „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStmLU München, Ergänzte Fassung, Januar 2003), Seite 10, ist bei unterschiedlichen Ergebnissen für die einzelnen Schutzgüter der Schwerpunkt der Schutzgüter für die Einstufung in die Bestandskategorie maßgeblich. Es handelt sich zu einem großen Teil um landwirtschaftliche Nutzflächen, genauer Intensiv-Grünland. Aufgrund der Einzeleinstufungen für die fünf Schutzgüter ergibt sich folgendes Bild: Für den gesamten Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 36 mit landwirtschaftlicher Nutzung (Intensiv-Grünland, z. T. „overflow“-Parkplatz) erfolgt eine Einstufung in **Bestandskategorie I**.

Das Deckblatt Nr. 36 zeigt das geplante Sondergebiet (SO) auf derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche. Der Flächenansatz berechnet sich ausgehend vom Geltungsbereich mit 2.342 m<sup>2</sup>. Die interne Ausgleichsfläche wird hier nicht dargestellt. Dementsprechend beläuft sich die **Eingriffsfläche auf 2.342 m<sup>2</sup>**, hier vollflächig in **Kategorie I**. Aufgrund der geringen zu erwartenden Versiegelung (nur Fahrgassen, ansonsten gekieste Stellplätze), der Begrünung am Ortsrand, außer max. 24 Carports keine weiteren Gebäude, Zuordnung der Stellplätze ausschließlich zur Gaststätte, insbesondere für größere Feierlichkeiten) ist für das Sondergebiet „Parkplatz Gasthaus Forster am See“ ein niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gegeben, der eine Einstufung der **gesamten Eingriffsfläche in Typ B** gerechtfertigt.

Für die zutreffende Kombination wird folgende Faktor-Spanne angegeben: B I: 0,2 – 0,5. Hieraus errechnet sich **ein Ausgleichsbedarf von 0,05 ha bis 0,12 ha auf Flächennutzungsplanebene**. Die konkrete Festlegung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Auswirkungen der Darstellungen im Deckblatt Nr. 36 zum Flächennutzungsplan **insgesamt als gering** und die geplanten Maßnahmen als **umweltverträglich** einzustufen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eching mit Deckblatt Nr. 36 wurden einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen im Deckblatt Nr. 36 wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden insgesamt betrachtet, **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** festgestellt.

Insgesamt sind die beiden Bauleitplanungen am vorgesehenen Standort aufgrund des Untersuchungsrahmens des Umweltberichts als **umweltverträglich** zu beurteilen.

- Die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind **auszugleichen**.
- Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist möglichst **landschaftsverträglich** auszuführen.
- Die Gebäude, Anlagen, Betriebseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen und straßenseitige Erschließungen sind so zu bauen und zu betreiben, dass **vermeidbare Belastungen** des Wohnumfeldes und der Umwelt **unterbleiben**.

**Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen** durch die Darstellungen im Deckblatt Nr. 36 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Eching sind unter diesen Bedingungen **nicht gegeben**.



## 7. Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes (WSG). Das Planungsgebiet liegt unmittelbar südlich des **Echinger Stausees**, gut 90 m entfernt, südlich der Isar. Ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet befindet sich in 380 m im Norden an der Isar. Ein weiteres festgesetztes Überschwemmungsgebiet befindet sich im Süden in 420 m am Gleißbach.

Die **Hydrogeologische Karte** (1 : 100.000, [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de)) zeigt das Planungsgebiet genau an der Grundwassergleiche von 399 müNN. Das Planungsgebiet liegt in einer Höhenlage von etwa 406,25 müNN und fällt leicht nach Nordwesten. Die Wasserfläche des Stausees liegt laut Schummerungsbild bei etwa 400 müNN. Daher ergibt sich rechnerisch ein **Grundwasserflurabstand von etwa 7 Metern**.

## 8. Ver- und Entsorgung

### ■ Trink- und Brauchwasser

entfällt

### ■ Elektroversorgung

Die Stromversorgung für die geplante Beleuchtung des Parkplatzes erfolgt von Norden über das bestehende Betriebsgelände des Gasthauses Forster am See.

### ■ Fernmeldeanlagen

nicht gegeben

### ■ Abwasserbeseitigung

entfällt

### ■ Abfallbeseitigung

entfällt

## 9. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind die Auswirkungen auf nächstgelegene Siedlungsbereiche zu betrachten, hier besonders im Osten angrenzend (Ortsabrundungssatzung) sowie im Norden, hier Wohnhaus auf Fl.Nr. 42 und sog. „Betriebsleiterwohnen“ im Doppelhaus "Stauseestraße 3/5" und das). Ein Immissionsschutztechnisches Gutachten – Schallimmissionsschutz – Bebauungsplan „SO Parkplatz Gasthaus Forster am See“ der Gemeinde Eching – Prognose und Beurteilung anlagenbedingter Geräusche, hervorgerufen durch den Gesamtbetrieb des Gasthauses „Forster am See“ (77 Seiten), Ingenieurbüro Hock & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure, Projekt Nr. ECH-4025-03 / 4025-03\_E03, Projektbearbeitung: Lukas Schweimer, Budapester Straße 4a, 93055 Regensburg, vom 28.03.2024 liegt vor. Dieses ist der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan als Anlage beigefügt, ebenso die zugrunde liegende Betriebsbeschreibung vom 27.03.2024.

## 10. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sowie im direkten Umfeld befindet sich kein Bau- oder Bodendenkmal. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher bislang unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb für den Fall, dass bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde etc. zu Tage kommen, auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG

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

## 11. Nachrichtliche Übernahmen

### ■ Leitungstrassen

Gut 20 m südlich verläuft eine **110 kV Freileitung** der DB Energie München in West-Ost-Richtung.

### ■ Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Das Altlastenkataster wurde nicht überprüft.

## ■ **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 2007, S. 588 BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23.06.2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 geändert worden ist.
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur – Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) – vom 23. Februar.2011 (GVBl, S. 82), das zuletzt durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist.

## ■ **weitere Grundlagen** – hier vor allem Bauanträge und Bescheide des Landratsamtes Landshut –

- Bauantrag „**Nutzungsänderung eines Lager- und Fahrradtrockenraums als Veranstaltungsraum**“, Ort: 84174 Eching, Stauseestraße 1, Fl.Nr. 10/2 + 42, Gmkg. Eching, vom 28.06.2017 - Entwurfsverfasser Sieglinde Bayersdorfer, Architektin/Dipl.Ing. FH, 84174 Eching-Weixerau.  
Hierzu liegt ein Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Landshut Bescheid 41N-1529-2016-BAUG vom 23.10.2018 vor.  
Dieser Bescheid vom 23.10.2018 wurde durch ein **Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Regensburg vom 12. April 2022 aufgehoben**.
- Bescheid mit Aktenzeichen 41N-8-2023-SCHW zum Vorhaben **Bauaufsichtliche Maßnahmen zum Gesamtbetrieb „Gasthaus und Hostel Forster am See“**, Baugrundstück: Eching 10, vom 27.12.2023 – Landratsamt Landshut, Veldener Str. 1, 84036 Landshut.
- Bauantrag „**Nutzungsänderung Wohnhaus Stauseestraße 3, 5 in 2 Wohnungen für Bereitschaftspersonal**“, Ort: 84174 Eching, Stauseestraße 1, Fl.Nr. 42/3 + 42/4, Gmkg. Eching, vom 16.02.2024 - Entwurfsverfasser Sieglinde Bayersdorfer, Architektin/Dipl.Ing. FH, 84174 Eching-Weixerau.
- Bauantrag „**Errichtung Biergarten**“, Ort: 84174 Eching, Stauseestraße 1, Fl.Nr. 10 + 42/4, Gmkg. Eching, vom 24.02.2024 - Entwurfsverfasser Sieglinde Bayersdorfer, Architektin/Dipl.Ing. FH, 84174 Eching-Weixerau.
- Bauantrag „**Schallschutzmaßnahmen: Schallabschirmendes Wand- oder Glaselement. Umbau 2 Fenstertüren**“, Ort: 84174 Eching, Stauseestraße 1a, Fl.Nr. 42, Gmkg. Eching, vom 27.03.2024 - Entwurfsverfasser Sieglinde Bayersdorfer, Architektin/Dipl.Ing. FH, 84174 Eching-Weixerau.