Gemeinde Walpertskirchen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Einkaufsmarkt Walpertskirchen

Begründung

30. September 2026

architekturbüro pezold ·Wartenberg

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 3

2 Ziele und Zwecke der Planung ... 3

3 Verfahren ... 4

4 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung ... 4

4.1 Raumordnungsziele, Planungsleitlinien ... 4

4.2 Einzelhandel – Vorprüfung ... 5

4.3 Einzelhandel – Angaben zur landesplanerischen Überprüfung ... 6

4.4 Ergebnis ... 8

5 Planung ... 9

5.1 Rahmenplan ... 9

5.2 Städtebaulicher Entwurf ... 10

5.3 Abstimmung auf das Planfeststellungsverfahren der Bahn ... 15

5.4 Auswirkungen ... 17

5.5 Umfang der Planung ... 18

6 Umweltbericht ... 19

6.1 Einleitung ... 19

6.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ... 22

6.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung ... 25

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ... 25

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 28

6.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung ... 29

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 30

6.8 Quellen ... 30

7 Zusammenfassung ... 31

8 Anlagen ... 31

8.1 Faunistische Kartierung ... 31

8.2 Artenschutzprüfung ... 31

8.3 Abfalltechnische Untersuchung ... 31

8.4 Baugrundgutachten ... 31

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Walpertskirchen besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 15. November 1996 (Az. 52) genehmigten Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wurde seitdem mehrmals geändert. Die Gemeinde führt derzeit eine 4. Änderung des Flächennutzungsplans durch. Die Änderung umfasst die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel und Infrastruktureinrichtungen zur Nahversorgung (siehe Abbildung). Der Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Umsetzung des Flächennutzungsplans stellt die Gemeinde für das Sondergebiet abschnittsweise Bebauungspläne auf. Für den vorliegenden Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Walpertskirchen" hat der Gemeinderat am 13. November 2025 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

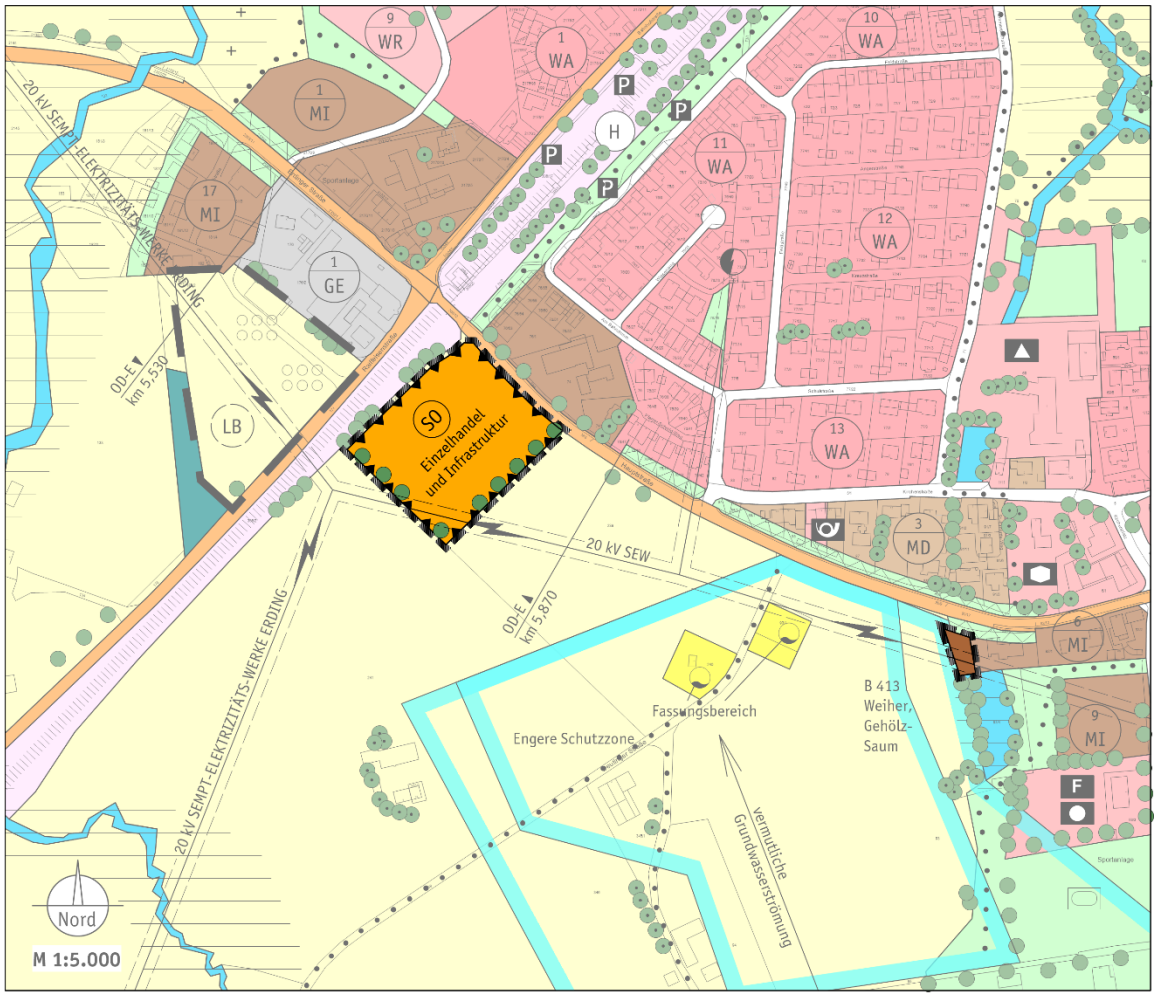


Abbildung: 4. Flächennutzungsplanänderung

2 Ziele und Zwecke der Planung

Walpertskirchen ist in den letzten zehn Jahren um 106 Einwohner gewachsen, eine Zunahme von 7 %. Die Nahversorgung mit Lebensmitteln im Ort hat sich in gleichzeitig durch die Aufgabe des örtlichen Edeka nah- und gut-Marktes mit Metzgerei vor etwa zwei Jahren erheblich verschlechtert. Im Hauptort beschränkt sich die Nahversorgung mit Lebensmitteln seitdem im Wesentlichen auf das Backwarenangebot eines Cafés und das Angebot örtlicher Produzenten wie Nudelsaucen, die über einen Automaten verkauft werden, oder Honig, sowie ggf. untergeordnete Nebensortimente des Raiffeisen-Lagerhauses. Der nächste Lebensmittelmarkt befindet sich im Nachbarort Hörlkofen, etwa 4 km entfernt (Delta-Markt).

Mit der Bauleitplanung möchte die Gemeinde Walpertskirchen ihre Nahversorgung wieder sicherstellen. Als erste und dringlichste Einrichtung soll ein Supermarkt entstehen. Für die Realisierung plant die Gemeinde eine Ausschreibung zum Verkauf des Grundstücks mit Interessensbekundung und ggf. Konzeptvergabe. Der Lebensmittelmarkt soll in zentraler Lage angesiedelt werden. Der Standort ist von allen Teilen des Hauptortes höchstens 1,2 km entfernt und ermöglicht das Einkaufen zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Er liegt am südlichen Ortsrand an der Bahnüberführung an der Hauptstraße. Der Lebensmittelmarkt soll durch

weitere Angebote wie Dienstleistungsbetriebe oder öffentliche Einrichtungen zu einem örtlichen Versorgungszentrum ergänzt werden. Durch die Lage an der Kreisstraße ED 14 mit durchschnittlichen täglichen Verkehren von über 4.000 Kraftfahrzeugen besteht Aussicht auf die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Für die oben genannten Nutzungen soll ein Sondergebiet „Einzelhandel und Infrastruktur" ausgewiesen werden. Diese Gebietsart erlaubt die Festsetzung eines individuellen und gleichzeitig flexiblen Nutzungskonzeptes.

Bei der Planung sind die Entwicklungsmöglichkeiten des restlichen Sondergebiets Einzelhandel/Infrastruktur zu berücksichtigen. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung müssen die geplante Nutzung und die Nutzungen der Umgebung aufeinander abgestimmt werden. Immissionskonflikte müssen durch Regelungen im Bebauungsplan vermieden werden. Bei der vorliegenden Planung ist auch darauf zu achten, dass von den gewerblichen Nutzungen keine erhebliche Störung für die umliegende Wohnbebauung ausgeht. Umgekehrt müssen zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse erhebliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden.

3 Verfahren

Das im Flächennutzungsplan dargestellte *Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur* soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in zwei Abschnitten entwickelt werden. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst den ersten Abschnitt mit einem Lebensmittelmarkt.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Zunächst war er als Angebotsbebauungsplan konzipiert. Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat die Gemeinde das Baugrundstück für Investoren ausgeschrieben. Nach der Zuschlagserteilung an einen Bieter wurde das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans fortgeführt.

Die Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte, um die zeitnahe und verbindliche Umsetzung des konkret geplanten Vorhabens sicherzustellen. Durch die Bindung an einen Vorhabenträger und die Verpflichtungen im Durchführungsvertrag wird gewährleistet, dass das Vorhaben innerhalb eines überschaubaren Zeitraums realisiert wird und die hierfür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen gesichert sind. Die Gemeinde verfolgt mit der Planung das legitime städtebauliche Ziel, die ortsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern bzw. zu sichern.

Der Vorhabenträger wurde im Rahmen einer Konzeptvergabe für das gemeindliche Grundstück ermittelt. Dabei wurden mehrere Bewerbungen anhand von städtebaulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Kriterien bewertet, insbesondere im Hinblick auf die Qualität des Nutzungskonzepts, die Einfügung in die örtliche Struktur sowie die Sicherstellung der zeitnahen Realisierung. Die Entscheidung für den ausgewählten Vorhabenträger beruht auf der besten Zielerreichung im Hinblick auf die städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde sowie der Bereitschaft, das Vorhaben auf eigene Kosten umzusetzen und sich an den Kosten für die Erschließung zu beteiligen.

Vorhabenträger ist die KIZ GmbH, Hegelstraße 8, 63628 Bad Soden-Salmünster.

4 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

4.1 Raumordnungsziele, Planungsleitlinien

Die Planung wird vor allem folgenden Raumordnungszielen und Raumordnungsgrundsätzen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalplans München (RP) gerecht:

- LEP 3.1 (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden." Der Standort an der Hauptstraße erfordert keine erhebliche Flächeninanspruchnahme für zusätzliche Straßenerschließungen.
- LEP 3.3 (G) „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden." Das Planungsgebiet liegt mittig am südlichen Ortsrand an den Hauptort an und befindet sich an der Kreuzung Bahnlinie/Kreisstraße. Eine bandartige Siedlungsstruktur entsteht dadurch nicht, ebenso kein Ansatz für eine Besiedelung des angrenzenden Außenbereichs.

- LEP 3.3 (Z) „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen." Das Planungsgebiet ist an den Hauptort Walpertskirchen angebunden.
- LEP 1.1.1. (Z, G) „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden." Das geplante Gebiet soll dementsprechend zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen - insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs mit Lebensmitteln – beitragen.
- RP 3.2 (Z) „Eine integrierte, wohnortnahe Versorgung, vor allem mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in allen Gemeinden anzustreben". Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Planung ist der Ausbau einer solchen Versorgung.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern enthält Kriterien zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Gemeinden, um eine verbrauchernahe Versorgung im Sinne von gleichwertigen Lebensbedingungen in allen Landesteilen sicherzustellen. Einzelhandelsgroßprojekte können bestehende zentrale Versorgungsstrukturen schwächen. Deshalb unterliegt ihre Ansiedlung landesplanerischen Regelungen. Der vorliegende Bebauungsplan wird im Folgenden nach der „Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern" des Bayerischen Wirtschaftsministeriums vom 1. August 2002 beurteilt, unter Berücksichtigung des aktuellen Landesentwicklungsprogramms aus dem Jahr 2013.

4.2 Einzelhandel – Vorprüfung

In der Vorprüfung ist zu ermitteln, ob die Planung ein Vorhaben ermöglicht, das aus landesplanerischer Sicht ein Einzelhandelsgroßprojekt darstellt.

- Die festgesetzte Gebietsart „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel" gestattet grundsätzlich die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, die nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO großflächig sind.
- Das Gebäude kann nach den Bebauungsplanfestsetzungen eine Geschossfläche von mehr als 2.000 m² haben.
- Der Bebauungsplan für das Sondergebiet soll einen Lebensmitteleinzelhandel mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche zulassen. Ein solcher Betrieb erreicht mit den üblichen Nebenräumen eine Geschossfläche von mindestens 1.600 m².

Die Bauleitplanung zielt folglich auf die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes ab, der das Kriterium „Großflächigkeit" erfüllt. Dieses Kriterium ist ab einer Geschossfläche von 1.200 m² erfüllt. Für die Einstufung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist neben der reinen Flächenbetrachtung auch auf die vom Betrieb ausgehenden Auswirkungen abzustellen. Nur wenn sich der Betrieb nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wesentlich auswirken kann, handelt es sich um einen großflächigen Betrieb.

Nach der Regelvermutung des § 11 BauNVO ist für einen Betrieb mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche von solchen Auswirkungen auszugehen - es sei denn, es kann widerlegt werden, dass die Auswirkungen vorliegen. Als mögliche Auswirkungen führt die Baunutzungsverordnung (nicht abschließend) auf:

- schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
- Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung,
- auf den Verkehr,
- auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebs,
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden,
- auf das Orts- und Landschaftsbild
- und auf den Naturhaushalt.

Für die vorliegende Planung können nicht alle dieser Auswirkungen vollständig ausgeschlossen oder widerlegt werden, zumal bei der Beurteilung die Größe der Gemeinde und des Ortsteils zu berücksichtigen sind. Das Ergebnis der Vorprüfung ist, dass die vorliegende Planung einen aus landesplanerischer Sicht großflächigen Einzelhandel zulässt und einer landesplanerischen Überprüfung bedarf.

4.3 Einzelhandel – Angaben zur landesplanerischen Überprüfung

In der landesplanerischen Überprüfung wird untersucht, ob die vorliegende Bauleitplanung zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs den Zielen der Raumordnung entspricht. Die landesplanerische Überprüfung erfolgt auf Grundlage der „Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern“ des Bayerischen Wirtschaftsministeriums vom 1. August 2002, unter Berücksichtigung des aktuellen Landesentwicklungsprogramms.

Lage im Raum, landesplanerische Standortsteuerung

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nach dem Ziel Nr. 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Walpertskirchen ist in der Landes- und Regionalplanung kein zentraler Ort mit überörtlicher Versorgungsfunktion. Abweichend zur vorgenannten Beschränkung sind nach dem LEP-Ziel aber Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig. Nahversorgungsbetriebe sind nach der Begründung des Landesentwicklungsprogramms Betriebe, die ganz überwiegend dem Verkauf von Nahversorgungsbedarf dienen. Der vorliegend geplante Lebensmitteleinzelhandel mit 1.200 m² Verkaufsfläche entspricht diesem Kriterium.

Agglomerationen von jeweils für sich betrachtet nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben – auch im Anschluss an ein Einzelhandelsgroßprojekt – in räumlich-funktionalem Zusammenhang, die überörtlich raumbedeutsam sind, sind gemeinsam als Einzelhandelsgroßprojekt zu behandeln. Vorliegend ist am Standort ein Lebensmitteleinzelhandel vorgesehen, ergänzt um kleinere Betriebe wie z.B. eine Metzgerei. Die geplanten öffentlichen Einrichtungen oder Dienstleistungen wie Friseure haben allenfalls derart untergeordnete Verkaufsflächen, dass eine Berücksichtigung in der Summenprüfung nicht erforderlich ist.
Für Teilbereiche des Planungsgebiets kann im Bebauungsplan der Einzelhandel vollständig oder für bestimmte Sortimente ausgeschlossen werden. Das westlich der Bahnlinie gelegene Raiffeisen-Lagerhaus liegt nicht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem geplanten Standort.

Erfordernis der städtebaulichen Integration

Einzelhandelsgroßprojekte müssen in städtebaulich integrierter Lage ausgewiesen werden. Der Standort an der Hauptstraße ist als integrierte Lage zu bezeichnen. Er schließt unmittelbar an den Bebauungszusammenhang des Hauptortes der Gemeinde an und liegt mittig zu den Wohngebieten. Ein wesentlicher Faktor ist die Bahnüberführung neben dem Planungsgebiet, der den Standort direkt mit den westlich der Bahn gelegenen Siedlungen verbindet.

Im Hauptort Walpertskirchen werden die Einrichtungen zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfs für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten.
Die Ansiedlung des Supermarktes wird Bestandteil des Flächennutzungsplanes Walpertskirchen als planerischem Gesamtkonzept für die städtebauliche Entwicklung. Im Flächennutzungsplan werden insbesondere auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Die Ansiedlung ist somit ortsplanerisch vertretbar.

Der Standort hat einen fußläufigen Einzugsbereich in den benachbarten Wohngebieten (siehe Abbildung rechts, Einzugsbereich von 500 m). Innerhalb der 500 m-Distanz liegt etwa die Hälfte Wohnsiedlungen im Hauptort.

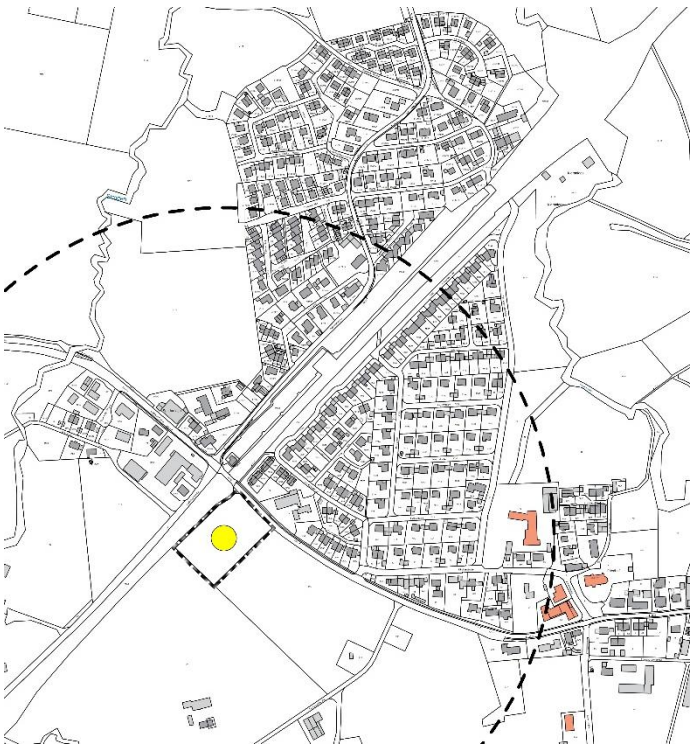


Abbildung: 500-m-Distanz

Die ohnehin gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer wird mittelfristig durch eine Ampel an der Kreuzung Hauptstraße/Raiffeisenstraße und durch eine Erneuerung der Bahnüberführung im Zuge des Ausbaus der Bahnlinie München-Mühldorf weiter verbessert. Die 6 m breite Durchfahrt unter der Überführung wird dann auf 12,5 m verbreitert, so dass beidseitig der Fahrbahn breite Gehwege angelegt werden können. Östlich der Bahnlinie soll eine Querungshilfe als Mittelinsel zusammen mit einer Linksabbiegespur entstehen. Diese Maßnahme kann erst nach Fertigstellung der neuen Bahnüberführung durchgeführt werden, weil in diesem Zusammenhang auch die Höhenlage der Hauptstraße verändert wird. Bis dahin ist eine temporäre Querungshilfe vorgesehen. Deren konkrete Umsetzung bleibt der weiteren Abstimmung mit dem Landratsamt Erding und dem Staatlichen Bauamt Freising vorbehalten, denkbar ist ein Zebrastreifen oder eine Fußgängerampel. Die längste Fußwegstrecke zum geplanten Lebensmittelmarkt innerhalb des Ortszusammenhangs beträgt nur 1,1 km, gemessen vom nördlichen Rand des geplanten Wohngebiets WA4 bei Urtl. Im Ergebnis verfügt der geplante Supermarkt über einen hinreichenden fußläufigen Einzugsbereich und ist städtebaulich integriert.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr

Einzelhandelsgroßprojekte sollen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sein - den örtlichen Gegebenheiten entsprechend. In der Nähe des Planungsgebiets liegen der Bahn-Haltepunkt Walpertskirchen der Bahnstrecke München-Mühldorf und die (zweigeteilte) Bushaltestelle Walpertskirchen Raiffeisenkasse (Entfernungen 500 m und 270 m zum geplanten Lebensmittelmarkt, siehe Abbildung unten). Die Bushaltestelle wird von zwei Regionalbuslinien werktäglich etwa zehnmal je Linie und Richtung angefahren (Linie 445 Ebersberg-Erding; Linie 567 Dorfen-Erding). Die Linien fahren weitere Haltestellen im Gemeindegebiet in den Ortsteilen Neufahrn und Hallnberg an. Der Standort ist somit den örtlichen Gegebenheiten entsprechend ausreichend angebunden.

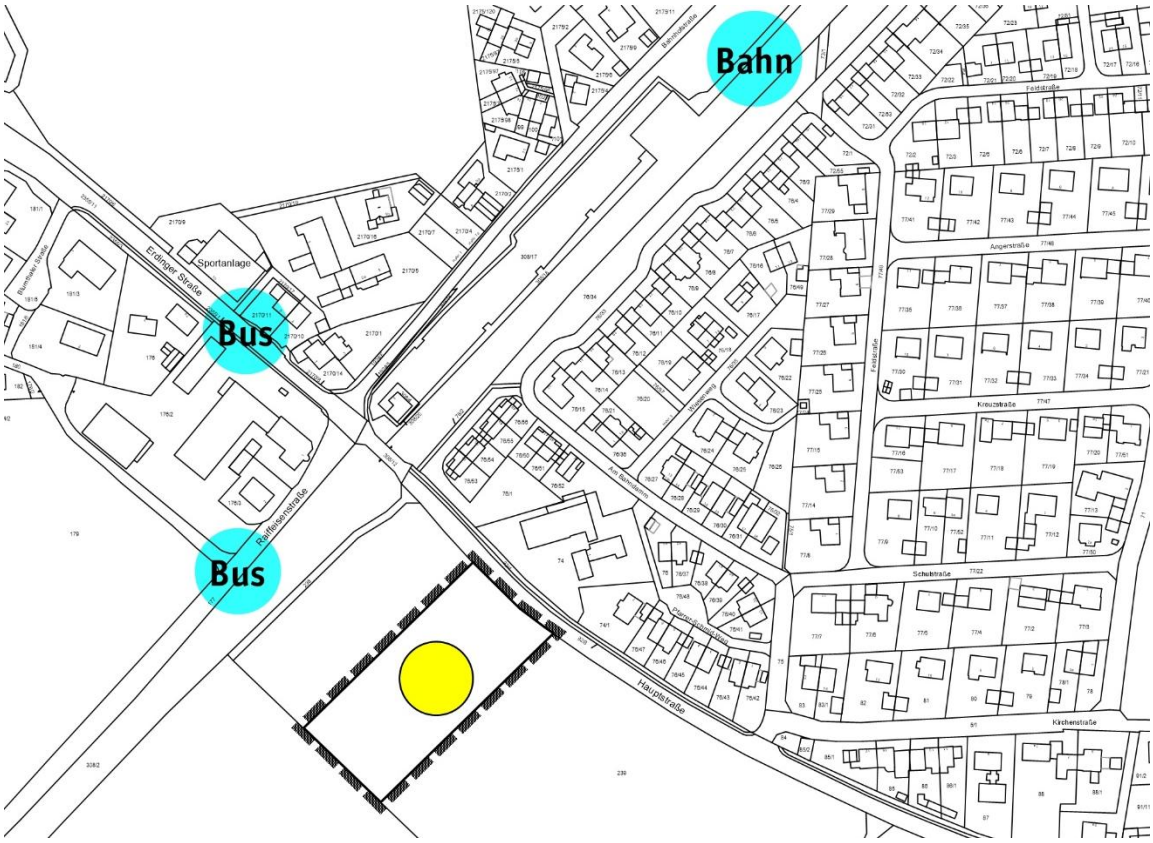


Abbildung: Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs

Sonstige Prüfmaßstäbe

In der Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten sind weitere Prüfmaßstäbe angegeben, die für die vorliegende Planung jedoch nicht ausschlaggebend sind:

- Räumliche Beurteilungsgrundlagen
  Die räumliche Beurteilungsgrundlage für die vorliegende Planung ist der landesplanerische Nahbereich der Stadt Erding, zu dem die Gemeinde Walpertskirchen gehört (siehe Abbildung, Regionalplan München, Ausschnitt aus der Karte „Zentrale Orte und Nahbereiche"). Eine zulässige Kaufkraftabschöpfung müsste ggf. auf Grundlage dieses Nahbereichs ermittelt werden.

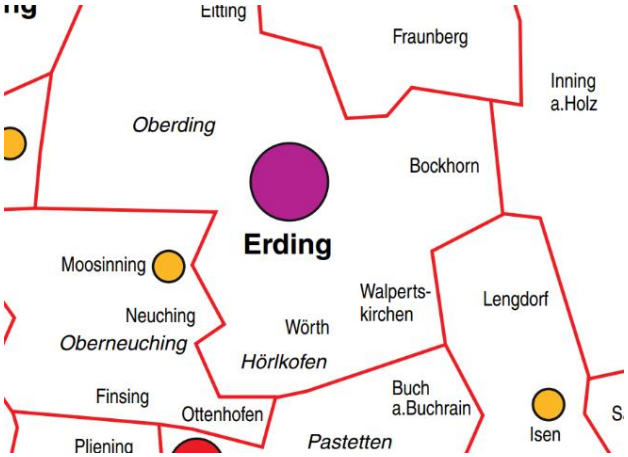


Abbildung: Nahbereich Erding

- Maximal zulässige Kaufkraftabschöpfung
  Im Landesentwicklungsprogramm sind bezogen auf die jeweilige räumliche Beurteilungsgrundlage für Einzelhandelsgroßprojekte sortimentspezifisch maximal zulässige Kaufkraftabschöpfungsquoten festgelegt. Ziel ist die Vermeidung einer Gefährdung der bestehenden und erwünschten Versorgung der Bevölkerung. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von LEP 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche allerdings von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt. Einzelhandelsgroßprojekte für die Nahversorgung oberhalb des Schwellenwertes dürften bis zu 25 % der Kaufkraft des Bezugsraumes abschöpfen.

4.4 Ergebnis

Die Angaben zur landesplanerischen Überprüfung waren als Teil der Bebauungsplanbegründung Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Die Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde - wurde in diesem Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Die landesplanerische Überprüfung fand im Rahmen der Beteiligung ohne zusätzliches Verfahren statt.

Im Ergebnis dient die Planung der Sicherung der Nahversorgung und Daseinsvorsorge und entspricht damit den raumordnerischen Zielen des Landesentwicklungsprogramms. Zwar dürfen Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich nur in Zentralen Orten realisiert werden, jedoch sind Nahversorgungsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 1.200 m² auch außerhalb zulässig. Der geplante Lebensmittelmarkt erfüllt diese Voraussetzung, sofern die maximale Verkaufsfläche eingehalten wird; eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

Bei Beachtung der Vorgaben des LEP 5.3.1 steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Etwaige angegliederte Betriebe (z.B. Getränkemarkt, Backshop) sind bei der Verkaufsflächenberechnung zu berücksichtigen bzw. als eigenständige, baurechtlich selbständig genehmigungsfähige Betriebe auszugestalten; insbesondere zählen beim Backshop auch Sitz- und Außenverzehrflächen zur Verkaufsfläche. Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich integrierter Lage mit direktem Anschluss an den Siedlungsbestand, fußläufiger Erreichbarkeit der Ortsmitte sowie Anbindung an den ÖPNV. Die geplante Errichtung einer Lichtsignalanlage wird aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht begrüßt und ist für die sichere fußläufige Erreichbarkeit des Standorts erforderlich. Dabei sollten die Lage der Querungsstellen sowie ggf. zusätzliche Querungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund steigender Verkehrsbelastungen geprüft werden.

5 Planung

5.1 Rahmenplan

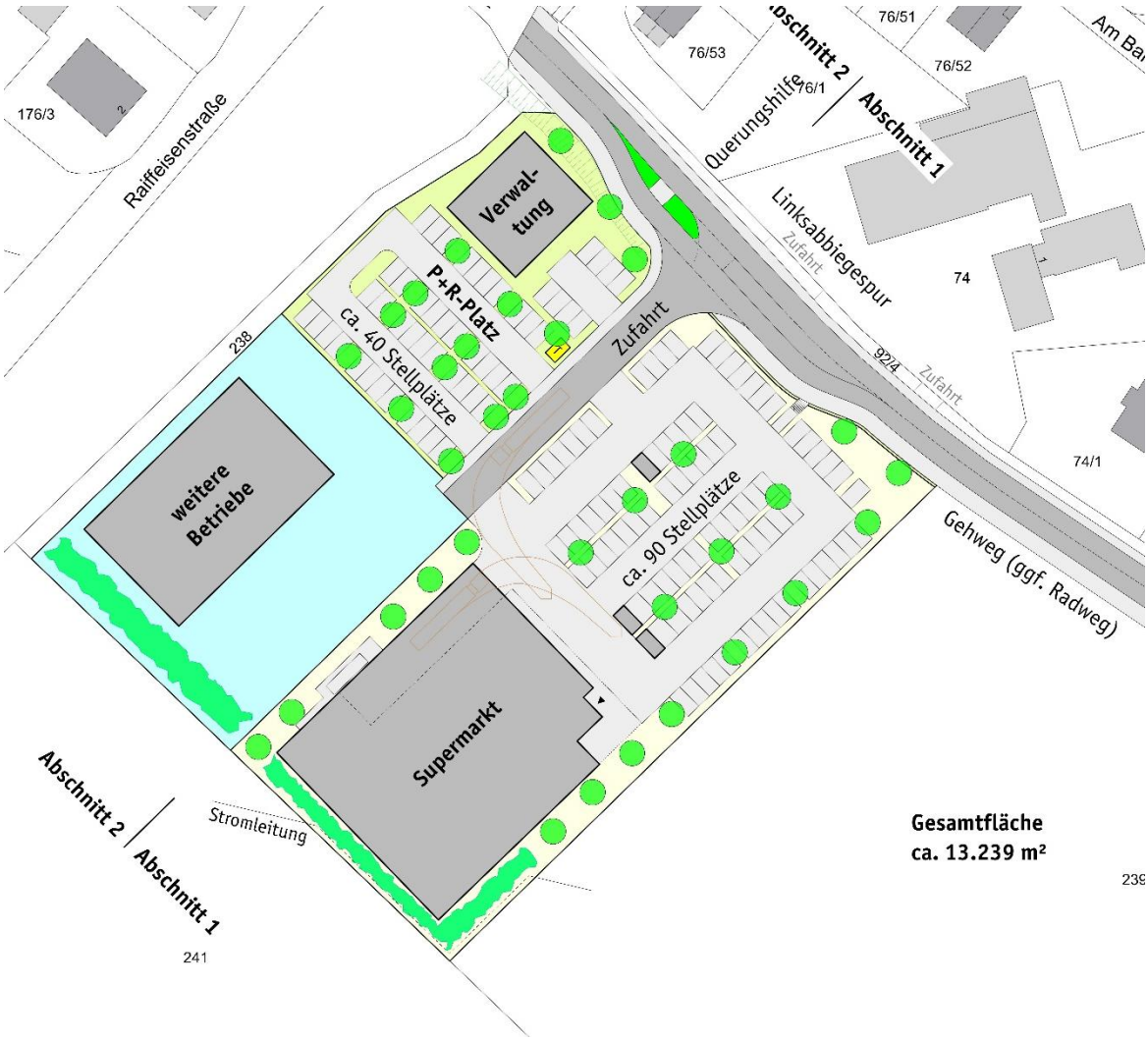


Abbildung: Rahmenplan Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur

Der Rahmenplan wurde als Bebauungskonzept für die Flächennutzungsplanänderung erstellt und im Bebauungsplanverfahren fortgeschrieben. Ausgehend von dieser übergeordneten Planung werden die einzelnen Bebauungspläne entwickelt. Im Rahmenplan ist das Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur in zwei Abschnitte unterteilt, da von einer schrittweisen Umsetzung auszugehen ist. Der erste, südöstliche Abschnitt umfasst eine ca. 7.600 m² große Teilfläche des Flurstücks 239/1, Gemarkung Walpertskirchen. Auf diesem Abschnitt ist im Entwurf ein Lebensmittelmarkt mit Kundenparkplatz geplant, der von der Hauptstraße aus mit einer Stichstraße erschlossen wird. Es ist ein großflächiger Betrieb dargestellt. Der Parkplatz umfasst etwa 90 Stellplätze. Am südwestlichen Gebietsrand ist eine Eingrünung vorgesehen, die u.U. auch als ökologische Ausgleichsmaßnahme angelegt werden kann. Dieser Abschnitt ist Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

Für den zweiten, etwa 5.600 m² großen Abschnitt sind langfristig Gebäude für weitere private oder öffentliche Nahversorgungsbetriebe oder -einrichtungen vorgesehen. Ergänzt wird dieser Abschnitt durch einen Park-and-Ride-Platz für die Bahnstation. Die Stichstraße, die den ersten Abschnitt erschließt, wird auch als Zufahrt des zweiten Abschnitts verwendet.

5.2 Städtebaulicher Entwurf

Lebensmittelmarkt

Abbildung: Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Entwurf des Lebensmittelmarktes wurde vom Vorhabenträger in Abstimmung mit einem Handelskonzern als potenziellem Mieter ausgearbeitet. Die Verkaufsfläche des Marktes einschließlich Backshop beträgt 1.200 m². Der Haupteingang befindet sich an der Nordostseite des Gebäudes; in diesem Bereich sind auch Fahrradabstellanlagen vorgesehen. Die Stellplätze für Einkaufswagen werden im Bereich der Parkplätze angeordnet. Die Anlieferungsrampe für den Lebensmittelmarkt ist an der Nordwestseite des Gebäudes als eingehauste Rampe geplant und wird abseits sowie abgeschirmt von den benachbarten Wohnhäusern angeordnet. Das Marktgebäude ist eingeschossig vorgesehen. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage geplant, die primär der Versorgung des Marktes dient. Vorgesehen ist eine Ost-West-Ausrichtung mit einer Modulneigung von etwa 10° und einer voraussichtlichen Leistung von knapp 100 kWp. Das Gebäude soll überwiegend verputzte oder holzverschalte Fassaden erhalten und mit Flachdächern ausgeführt werden. Auf dem Grundstück sind für den Lebensmittelmarkt insgesamt etwa 90 Stellplätze geplant, darunter mehrere barrierefreie Stellplätze sowie Mutter-Kind-Stellplätze. Auf dem Parkplatz sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Die Verkehrsflächen sind auf den Rangierbedarf der Lastkraftwagen ausgelegt.

Straßenerschließung

Das Sondergebiet wird von der Hauptstraße aus erschlossen. Der betroffene Straßenabschnitt liegt im Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße ED 14. An der dem Planungsgebiet gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Mischgebiet, das über mehrere Zufahrten von der Hauptstraße aus erschlossen ist. Weiter östlich und jenseits der Bahnüberführung ist die Hauptstraße beidseitig bebaut. Zwischen Bahndamm und dem Sondergebiet verläuft ein Feldweg, der sich nördlich der Hauptstraße als Fuß- und Radweg fortsetzt. Die Bahnüberführung über die Hauptstraße soll im Zuge des Ausbaus der Bahnverbindung München-Mühldorf neu gebaut werden. Dabei wird die Durchfahrt von 6 m auf 12,5 m verbreitert, wodurch unter anderem breitere Gehsteige in diesem Bereich ermöglicht werden. Entlang des Sondergebiets soll an der Hauptstraße ein Gehweg eingeplant werden.

Die Zufahrt zum Sondergebiet wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Sie weist eine Breite von 6,00 m auf; an der Einmündung sind Eckausrundungen mit Radien von 10 bis 12 m vorgesehen. Die Zufahrt erschließt zugleich den zweiten Bauabschnitt gemäß Rahmenplan (Gewerbe, Verwaltung, P+R-Platz). Wie im Rahmenplan dargestellt, wird für den Endausbau von der möglichen Notwendigkeit einer Linksabbiegespur beziehungsweise eines Aufstellbereichs ausgegangen. Dies ist abhängig vom zu erwartenden Verkehrsaufkommen der konkret geplanten Nutzungen im zweiten Bauabschnitt (P+R-Platz, Gewerbe, Verwaltung).

Im ersten Bauabschnitt - der Errichtung des Supermarkts - ist diese bauliche Maßnahme nicht erforderlich und wird daher zurückgestellt, auch im Hinblick auf die Abstimmung mit den Baumaßnahmen der Bahn (siehe unten). Eine Freihaltefläche, die im Bebauungsplan als Straßenbegleitgrün festgesetzt wird, ermöglicht die spätere Anlage einer Linksabbiegespur, sofern diese erforderlich wird, inklusive eines straßenbegleitenden Gehweges. Fest vorgesehen ist die Anlage einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer mit einer Mittelinsel sowohl langfristig als auch temporär für den ersten Bauabschnitt.

Im Zuge der Baumaßnahmen für die ABS 38 wird die Zufahrt zu den südlich der Bahnstrecke gelegenen Baustelleneinrichtungsflächen teilweise über den Bereich der geplanten Einmündung des Sondergebiets geführt. Die Zufahrt zum Einkaufsmarkt ist deshalb in der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung so auszubilden, dass die Baustellenandienung der Bahn während der Bauzeit aufrechterhalten werden kann und erforderliche vorübergehende Anpassungen oder ein teilweiser Rückbau der Einmündung ohne unverhältnismäßigen Aufwand möglich sind.

Die weitere Straßenplanung wird mit der DB InfraGO AG sowie den zuständigen Straßenbaulastträgern abgestimmt. Dabei sind insbesondere die im Rahmen des zweigleisigen Ausbaus vorgesehene Absenkung der Hauptstraße im Bereich der Eisenbahnüberführung und der Ersatzneubau der EÜ Hauptstraße zu berücksichtigen. Die Straßenanbindung des Sondergebiets ist so auszuführen, dass die planfestgestellten Maßnahmen der ABS 38 nicht beeinträchtigt werden.

Erschließung für Fußgänger und Radfahrer

An der Hauptstraße besteht auf der nördlichen Seite ein Gehsteig. Das Supermarktgrundstück soll zunächst über eine temporäre Querungshilfe direkt an diesen Gehsteig angebunden werden. Die Lage der Querungshilfe ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Konkret ist die Anlage einer Mittelinsel östlich der Einmündung der Erschließungsstraße geplant, wobei grundsätzlich auch eine bedarfsgesteuerte Fußgängerampel in Betracht käme. Die konkrete Ausführung wird in der Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Nach Abschluss der Bahnausbaumaßnahmen soll weiterhin die Mittelinsel als Querungshilfe dienen, entweder an der aktuell geplanten Stelle oder im Zusammenhang einer Linksabbiegespur Richtung Westen verlegt (siehe Rahmenplan). Zusätzlich ist der Bau eines Gehwegs auf der Südseite der Hauptstraße vorgesehen. Im Zuge des Neubaus der Bahnüberführung im Rahmen des Ausbaus der Bahnverbindung München–Mühldorf wird die Durchfahrtsbreite von derzeit 6,0 m auf 12,5 m erweitert, wodurch unter anderem breitere Gehsteige in diesem Bereich ermöglicht werden. An diese wird der geplante Gehweg angebunden. Ursprünglich war ein gemeinsamer Geh- und Radweg vorgesehen; langfristig ist jedoch weder nach Osten noch nach Westen eine Weiterführung als Radweg geplant. Daher wird im Entwurf ein Gehweg mit freiwilliger Mitnutzung durch Radfahrer vorgesehen und im Bebauungsplan der hierfür erforderliche Flächenbedarf freigehalten (0,5 m Sicherheitsstreifen, 2,50 m Gehweg). Diese Ausführung soll es Radfahrern ermöglichen, die von Norden kommend die Querungshilfe nutzen, den Supermarkt ohne Absteigen zu erreichen. Entsprechend ist auch eine ausreichende Dimensionierung der Querungshilfe vorgesehen.

Westlich der Bahnlinie ist unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung der Bau einer Lichtsignalanlage vorgesehen, die – sobald eine Gehwegverbindung unter der Bahnüberführung besteht – ebenfalls die Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes verbessern wird.

Stromversorgung

Für die Stromversorgung in Walpertskirchen sind die Sempt-Elektrizitätswerke Erding zuständig. Als Standort für eine gegebenenfalls erforderliche Trafostation ist eine Fläche neben der Zufahrtsstraße vorgesehen (siehe Festsetzung im Bebauungsplanentwurf). Der Standort wurde mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt und liegt außerhalb der von der Bahn für die Ausbaumaßnahme ABS 38 beanspruchten Flächen. Kriterien für den Standort sind neben einer wirtschaftlichen Anschlussmöglichkeit die Zufahrtsmöglichkeit, ggf. auch mit Lkw und die Lage außerhalb von Sichtflächen von Straßeneinmündungen. Für den Stellplatz der Trafostation auf kommunaler Grundstücksfläche ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Versorgers nötig, ebenso für Kabel in diesen Grundstücken.

Die Lage der Trafostation wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung nochmals mit der DB InfraGO AG abgestimmt. Nach deren Überprüfung befindet sich die Trafostation etwa 0,5 m außerhalb der bauzeitlichen Straßenführung für die ABS 38; eine Flächenüberschneidung besteht somit nicht. Während der Bahnbaumaßnahmen ist die Trafostation entsprechend kenntlich zu machen, um einen Anprall durch Baustellenfahrzeuge zu vermeiden.

Die Trafostation wird sowohl den Supermarkt mit Backshop und E-Ladestationen als auch die weiteren Nutzungen in einem späteren Bauabschnitt versorgen. Die Anbindung erfolgt an die bestehende Mittelspannungsfreileitung, die südlich des Sondergebiets verläuft. Diese 20-kV-Leitung durchquert derzeit den südlichen Bereich des geplanten Sondergebiets. Um die Bebauungsmöglichkeiten möglichst wenig einzuschränken, ist vorgesehen, die Freileitung innerhalb des Gebiets unterirdisch zu verlegen. Hierfür sind an den Rändern des Sondergebiets ein oder zwei Kabelendmasten erforderlich, abhängig von der konkreten Leitungsführung des Erdkabels.

Sonstige Erschließung

Die technische Erschließung sowie die Abwasserentsorgung erfolgen durch die Erweiterung bestehender Anlagen und Leitungsnetze. Das Niederschlagswasser soll in einen bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden, der etwa auf Höhe des Sondergebiets beginnt, in der Hauptstraße Richtung Nordwesten verläuft und in die Strogen mündet.

Die Baugrunduntersuchungen haben ergeben, dass die anstehenden Böden überwiegend aus bindigen, nur schwach durchlässigen Schluffen und Tonen bestehen. Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen teilweise unter dem für eine wirksame Versickerung erforderlichen Bereich. Eine ausschließliche Versickerung des Niederschlagswassers ist daher auf dem Grundstück nur eingeschränkt möglich. Nach den gutachterlichen Empfehlungen ist bei der Entwässerung eine Kombination aus Rückhaltung, soweit möglich gedrosselter Versickerung sowie einer Ableitung (z. B. in das öffentliche Kanalnetz) vorzusehen. Dabei sind insbesondere die geringen Versickerungsleistungen sowie die teilweise hohen Grundwasser- bzw. Schichtwasserstände zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans (insbesondere wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze sowie Dachbegrünung) dienen der teilweisen Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers. Aufgrund der im Baugrundgutachten festgestellten geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden ist eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück jedoch nicht möglich. Die Maßnahmen dienen daher in erster Linie der Reduzierung des oberflächigen Abflusses und der Abflussverzögerung. Die konkrete Auslegung der Niederschlagswasserbewirtschaftung erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

Baugrundverhältnisse

Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten wird der Untergrund im Planungsgebiet überwiegend aus bindigen pleistozänen Sedimenten (Schluffe und Tone) aufgebaut. Diese Böden sind stark wasserempfindlich und weisen eine geringe Durchlässigkeit auf. Der Oberboden ist aufgrund seines organischen Anteils nicht tragfähig und im Zuge der Baumaßnahmen vollständig zu entfernen. Für die geplante Bebauung sind Maßnahmen zur Bodenverbesserung sowie ein ausreichend mächtiges Gründungspolster erforderlich. Grund- bzw. Schichtwasser wurde bereits in Tiefen von etwa 1,5 bis 3,0 m unter Geländeoberkante festgestellt. Während der Bauphase sind daher temporäre Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich. Die

Baugrundverhältnisse führen zu erhöhten Anforderungen an Planung und Ausführung, stehen der Realisierung des Vorhabens jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

Die laut Bebauungsplan zulässigen Aufschüttungen stehen im Zusammenhang mit den Baugrundverhältnissen. Aufgrund zeitweise hoher Grund- bzw. Schichtwasserstände sowie der geringen Versickerungsfähigkeit der Böden ist eine Anpassung der Geländehöhen erforderlich, um eine dauerhaft funktionsfähige bauliche Nutzung sicherzustellen und das Risiko von Vernässung und Überstauung zu minimieren. Zudem soll der Aushub möglichst umfassend auf dem Grundstück weiter verwendet werden, um unnötigen Baustellenverkehr zu vermeiden.

Drainage landwirtschaftlicher Flächen

Für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen besteht ein funktionierendes Drainagesystem, dessen Leitungen und Sammler teilweise in räumlicher Nähe zu den geplanten Bauflächen und Bepflanzungen verlaufen. Der angrenzende Bewirtschafter weist darauf hin, dass insbesondere der Drainagensammler entlang der südwestlichen Gebietsgrenze sowie der Hauptsammler unterhalb des vorgesehenen Baufeldes von wesentlicher Bedeutung für die Entwässerung einer rund 4 ha großen Ackerfläche sind. Eine Beeinträchtigung der Leitungen, etwa durch Wurzeleinwuchs oder Schäden während der Bauphase, könnte die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Fläche erheblich beeinträchtigen.

Bei der Ausgestaltung von Randbepflanzungen sind im Bebauungsplan zudem solche Maßnahmen vorzusehen, die eine Beeinträchtigung der Drainageleitungen durch Wurzeln vermeiden. Im Bebauungsplan sind in Nähe der Drainagen aus diesem Grund keine Großbäume festgesetzt. Die Lage und Funktionsfähigkeit der bestehenden Drainage ist im Übrigen bei den Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Hierzu gehört insbesondere die Ermittlung des genauen Leitungsverlaufs (ggf. unter Einbeziehung vorhandener Drainagepläne), die Sicherstellung der Unversehrtheit der Anlagen während der Bauausführung sowie eine planerische Anpassung oder Sicherung der Entwässerungsleitungen. Während die Drainage auf dem Flurstück 241 voraussichtlich unverändert bestehen bleiben kann, ist die Drainage auf den Flurstücken 239 und 239/1 mit ausreichendem Abstand zu wurzelnden Bäumen (10 bis 15 m) vor dem Supermarktgrundstück abzufangen und in Richtung Hauptstraße und Bahnüberführung abzuleiten.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen so konzentriert werden, dass sie das Landschaftsbild nicht stören und das Ortsbild nicht beherrschen. Die Größe, Anzahl und Standorte von Werbeanlagen werden begrenzt. Zur freien Landschaft hin – Richtung Südwesten – sollen keine Werbeanlagen zugelassen werden.

Grünkonzept

Der Bebauungsplan greift mit einer freiwachsenden Hecke am Rand des Sondergebiets das landschaftsplanerische Grünkonzept des Flächennutzungsplans auf. Dieses sieht an dieser Stelle ebenfalls eine Begrünung vor. Aus Platzgründen sowie unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzung, vorhandener Drainagen und einer geplanten Stromversorgungstrasse werden hier überwiegend Sträucher eingesetzt. Am südöstlichen Rand des Sondergebiets ist eine Baumreihe vorgesehen, die zur optischen Abschirmung des Parkplatzes durch eine Schnitthecke ergänzt wird. Innerhalb des Sondergebiets sind darüber hinaus Baumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes sowie entlang der Hauptstraße geplant.

Die Festsetzung von Dachbegrünungen sowie wasserdurchlässigen Belägen dient neben gestalterischen und klimatischen Aspekten insbesondere der Minderung der durch die hohe Versiegelung bedingten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Durch diese Maßnahmen wird der Oberflächenabfluss reduziert und verzögert, was vor dem Hintergrund der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der Böden von besonderer Bedeutung ist.

Als potenzielle natürliche Vegetation wird im bayerischen Fachinformationssystem Natur der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald und der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald aufgeführt. Für die Baumpflanzungen werden grundsätzlich die unten aufgeführten Arten empfohlen. Die Pflanzung von Eschen (fraxinus excelsior), die ebenfalls standortheimisch sind, wird derzeit wegen des Eschentriebsterbens nicht empfohlen. Mit Rücksicht auf die Bedürfnisse des Lebensmittelmarktes werden für den unmittelbaren Parkplatzbereich Sorten empfohlen, die weitgehend frei von Honigtau sind, wie z.B.

Fraxinus Excelsior 'Atlas' (Gemeine Esche Atlas), Tilia cordata 'Erecta' (Dichtkronige Winterlinde) und Tilia tomentosa 'Brabant' (Brabanter Silberlinde).

Großbäume (Wuchsordnung I)

- Acer pseudoplatanus Bergahorn
- Quercus petraea Traubeneiche
- Quercus robur Stieleiche
- Tilia cordata Winterlinde
- Tilia platyphyllos Sommerlinde

Mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II)

- Alnus glutinosa Schwarzerle
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Alnus incana Grauerle
- Carpinus betulus Hainbuche

Kleine Bäume (Wuchsordnung III)

- Prunus padus Traubenkirsche
- Cornus mas Kornelkirsche
- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Hyppophae rhamnoides Gewöhnlicher Sanddorn
- Malus sylvestris Holzapfel
- Prunus mahaleb Steinweichsel
- Rhamnus frangula Faulbaum

Freiwachsende Hecken

- Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
- Prunus spinosa Schlehe
- Corylus avellana Gewöhnliche Hasel
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Cornus mas Kornelkirsche
- Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Rhamnus cathartica Kreuzdorn
- Frangula alnus Faulbaum
- Rosa canina Hunds-Rose
- Rosa corymbifera Hecken-Rose
- Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster

Schnitthecken

- Carpinus betulus Hainbuche
- Acer campestre Feldahorn
- Fagus sylvatica Rotbuche
- Cornus mas Kornelkirsche
- Ligustrum vulgare Liguster

5.3 Abstimmung auf das Planfeststellungsverfahren der Bahn

Parallel zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren ändert die Gemeinde den Flächennutzungsplan, um die Festsetzung eines Sondergebiets vorzubereiten (4. Flächennutzungsplanänderung). Dazu wird im Flächennutzungsplan ein Sondergebiet „Einzelhandel und Infrastruktur“ dargestellt, siehe Abbildung auf Seite 3. Dieses Sondergebiet, das nicht nur das vorliegend geplante Supermarktgrundstück, sondern zusätzliche Flächen enthält, grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke München–Mühldorf (Strecke 5600) und liegt innerhalb des räumlichen Untersuchungsraums des laufenden eisenbahnrechtlichen Planfeststellungsverfahrens für den zweigleisigen Ausbau und die Elektrifizierung der ABS/NBS München–Mühldorf–Freilassing (PFA 1.3).

Die Deutsche Bahn InfraGO AG sowie das Eisenbahn-Bundesamt haben im Rahmen der Beteiligungen darauf hingewiesen, dass Teile des dargestellten Sondergebiets „Einzelhandel und Infrastruktur“ mit den Flächen kollidieren, die im Zuge der Bauarbeiten für den Neubau der Eisenbahnüberführung (EÜ) Hauptstraße zwingend benötigt werden. Nach den vorgelegten Unterlagen des Planfeststellungsverfahrens werden entlang der Bahntrasse auf dem Flurstück 239/1 temporäre Baustelleneinrichtungsflächen, Baustraßen, Arbeitsräume für die Dammsanierung, Flächen für die Streckenentwässerung sowie insbesondere die Herstelllage des einzuschiebenden Brückenbauwerks benötigt.

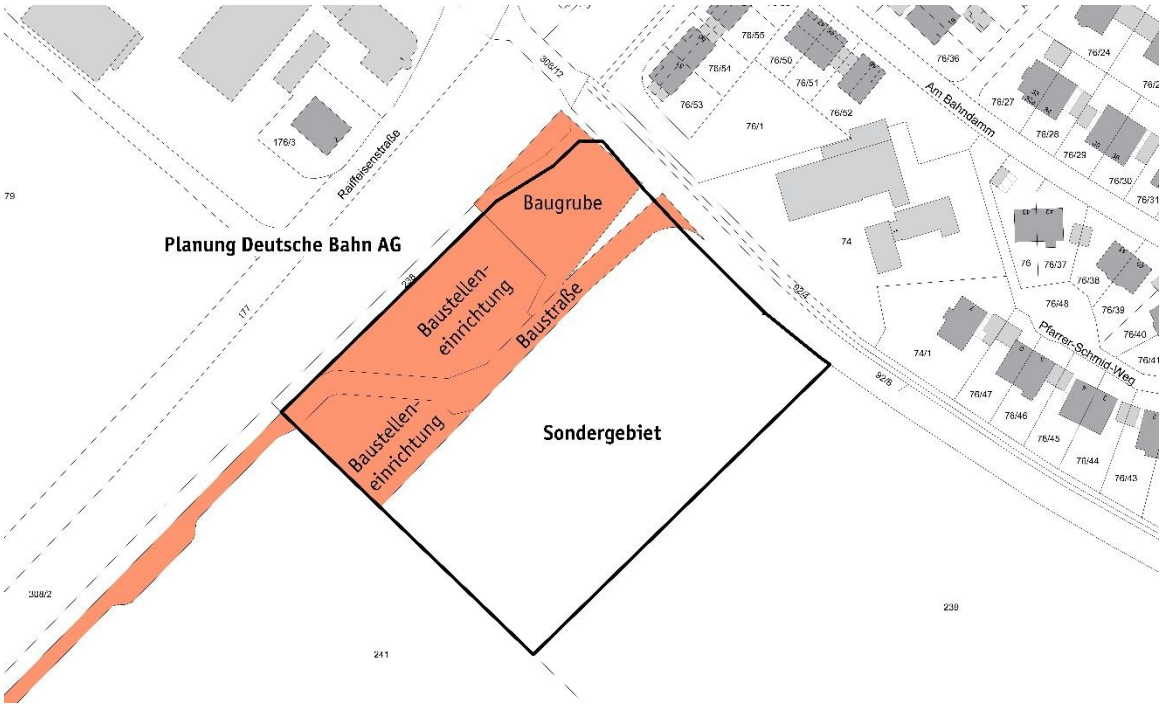


Abbildung: Sondergebiet im Flächennutzungsplan und von der Bahn benötigte Flächen

Diese Bereiche unterliegen ab der öffentlichen Auslegung der Planfeststellungsunterlagen der eisenbahnrechtlichen Veränderungssperre nach § 19 AEG, nach der die Durchführung oder Ermöglichung von Maßnahmen untersagt ist, die die geplanten Baumaßnahmen der Bahn wesentlich erschweren oder behindern würden. Die frühere städtebauliche Konzeption des Grundstücks für den Supermarkt überlagerte einen Teil dieser bahnseitigen Flächen, insbesondere im Bereich der geplanten Stellplätze und der Erschließungsanlage. Dadurch wären die für die Erneuerung der Eisenbahnüberführung notwendigen Arbeitsräume nicht in vollem Umfang verfügbar gewesen.

Die Gemeinde hat die Hinweise der Bahn und des Eisenbahn-Bundesamtes aufgegriffen und die Planung umfassend angepasst. Der Lösungsansatz besteht in einer Verschiebung des gesamten Baukörpers des Supermarktes einschließlich Stellplätzen, Zufahrt und Nebenanlagen um rund 25 m nach Südosten. Hierdurch wird ein durchgehender, baulich freier Streifen entlang der Bahntrasse gewährleistet, der vollständig als Arbeits- und Baustelleneinrichtungsfläche für die ABS-38-Maßnahmen zur Verfügung steht. Die geforderten Mindestabstände der Bahn (u. a. 9 m Abstand zwischen baulicher Nutzung und Bahndamm) werden nun deutlich eingehalten bzw. überschritten.

Im Flächennutzungsplan wurde die Darstellung des Sondergebiets entsprechend nach Südosten erweitert, um die oben beschriebene Verschiebung zu ermöglichen. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet kann weiterhin die gesamte langfristig nutzbare Entwicklungsfläche umfassen, da der FNP als vorbereitender Bauleitplan keine verbindliche Bauausführung festlegt und die bauzeitliche Inanspruchnahme der Flächen durch die Bahn nicht behindert. Die Nutzung der bahnnahen Flächen ist erst für die Zeit nach Abschluss der ABS-38-Baumaßnahmen vorgesehen.

Im vorliegenden Bebauungsplan als erster Stufe der Umsetzung wird das Areal lediglich im südöstlich gelegenen Bereich für den Einkaufsmarkt entwickelt; dieser Bereich liegt außerhalb der für die ABS 38 benötigten Baustelleneinrichtungs-, Arbeits- und Logistikflächen (siehe Abbildung). Die abgestimmte Verlagerung des Baufeldes wird mit dem Bebauungsplan verbindlich umgesetzt. Die bahnnahen Flächen des im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiets werden erst in einem späteren zweiten Bauabschnitt entwickelt. Dieser zweite Bauabschnitt ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans und soll erst nach Realisierung des zweigleisigen Ausbaus der Bahnstrecke weiterverfolgt werden.

Im Rahmen der förmlichen Beteiligung hat die DB InfraGO AG auf noch erforderliche bauzeitliche Abstimmungen hingewiesen. Dies betrifft insbesondere die Überschneidung der Baustellenzufahrt mit der künftigen Einmündung des Sondergebiets, die Sicherung der Trafostation während der Bahnbaumaßnahmen sowie die weitere Abstimmung der Straßenplanung im Bereich der Eisenbahnüberführung Hauptstraße. Diese Belange werden bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt. Die grundsätzliche Erschließung und Bebaubarkeit des Sondergebiets werden dadurch nicht in Frage gestellt.

Abbildung: Erste Stufe = vorliegender Bebauungsplan – Supermarkt neben Bahnbaustelle

Das Eisenbahn-Bundesamt hat mit Stellungnahme vom 24. Juni 2026 festgestellt, dass nach der Überarbeitung der Planung keine Kollision zwischen dem Vorhaben ABS 38, Planfeststellungsabschnitt 1.3, und dem vorliegenden Bebauungsplan mehr ersichtlich ist. Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Eisenbahn-Bundesamtes keine Bedenken mehr, sofern die Realisierung des eisenbahnrechtlichen Vorhabens gewährleistet bleibt. Durch die Verlagerung des Baufeldes, die Freihaltung der für die Bahn erforderlichen

Flächen, die zeitliche Staffelung der weiteren Gebietsentwicklung und die Abstimmung der Erschließungsplanung wird dieser Anforderung Rechnung getragen.

5.4 Auswirkungen

Verkehr

Der Verkehr im Umfeld des Sondergebiets wird zunehmen. Ausgehend von einer Verkaufsfläche des Einzelhandels von insgesamt 1.200 m² sind auf den Kundenparkplätzen durchschnittlich 90 Kfz-Bewegungen pro Stunde und maximal 128 Bewegungen pro Stunde zu erwarten.[1] Das sind ca. 1.300 Bewegungen pro Tag. Dazu kommen der Lieferverkehr und das Verkehrsaufkommen der weiteren Dienstleistungsbetriebe und öffentlichen Einrichtungen wie dem Park- & Ride-Platz.

Auf der Hauptstraße liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke derzeit bei ca. 4.135 Kfz.[2] Nur ein Teil des zukünftigen Kundenverkehrs ist als zusätzlicher Verkehr zu betrachten. Kunden aus Walpertskirchen, die in Erding oder Lengdorf einkaufen, fahren auch jetzt schon auf diesem Abschnitt der Hauptstraße. Der Einkaufsverkehr Richtung Erding, Lengdorf und Hörlkofen würde auf außerörtlichen Straßenabschnitten abnehmen. Aus den umliegenden Ortsteilen ist dagegen ein zusätzlicher Kundenverkehr auf diesem Straßenabschnitt zu erwarten. Innerörtlich kann ein Teil des Einkaufsverkehrs vom Auto auf den Rad- und Fußgängerverkehr verlagert werden.

Oberflächenwasser

Das Sondergebiet liegt im Bereich von Abflusswegen des Oberflächenwassers (siehe Abbildung). Das Wasser fließt von Süden nach Norden auf die Hauptstraße und dort zur Strogen. Abgesehen von einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserentsorgung ist bei der Bebauung des Geländes zu beachten, dass das Wasser bei Extremereignissen weiterhin schadlos abgeleitet wird und benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden (§ 37 WHG). Das Sondergebiet wird fast vollständig versiegelt – die Grundflächenzahl lässt eine Bebauung bis zu 90 % der Grundstücksfläche zu. Infolge des Klimawandels wird von einer Zunahme von Starkregenereignissen ausgegangen.

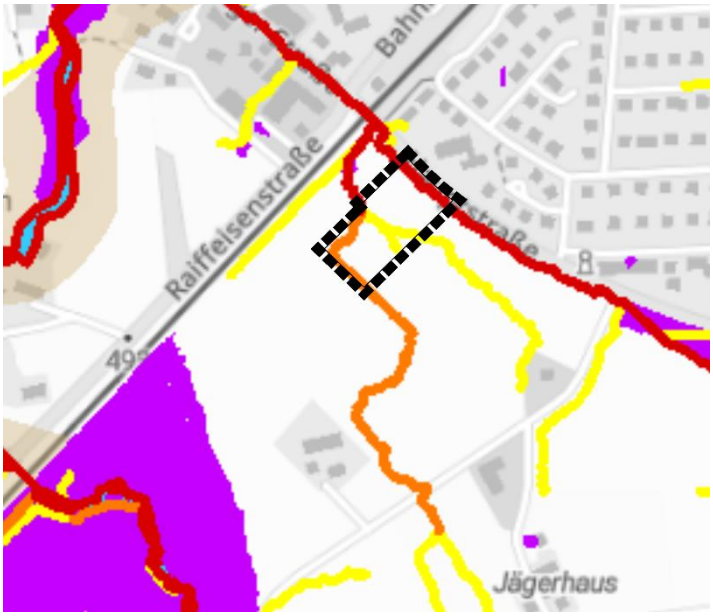


Abbildung: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, LFU Bayern

Die Baugrunduntersuchung weist darauf hin, dass aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden sowie der zeitweise hohen Schichtwasserstände ein erhöhtes Risiko von Staunässe und Oberflächenabfluss besteht. Im Zuge der Planung ist daher sicherzustellen, dass auch bei Starkregenereignissen eine schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet ist und keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke entstehen. Um Überflutungsschäden im Sondergebiet oder in der Nachbarschaft auch bei stärkeren Regenereignissen vorzubeugen, wird ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erstellt, in dem mindestens ein dreissigjährliches Starkregenereignis angesetzt wird. Der

---

[1] Quelle: Parkplatzlärmstudie Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2006; Grobabschätzung nach der Erhebung von Kfz-Bewegungen auf Parkplätzen von Einkaufsmärkten; Ähnlich Grobabschätzung nach Bosserhoff (Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung; Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen, Wiesbaden 2000): Verkaufsfläche 1.200 m², 1 Beschäftigter je 60 m², MIV-Anteil 90%, Wegehäufigkeit 2,5 Wege/Beschäftigtem, Pkw-Besetzungsgrad 1,1 Personen/Pkw; 1,3 Kunden pro m², MIV-Anteil 80%, Wegehäufigkeit 2 Wege/Kunde, Pkw-Besetzungsgrad 1,3 Personen/Pkw, Pass-by-trips 30%;

[2] Quelle: BAYSIS-Bayerisches Straßeninformationssystem, Verkehrszählung 2021

Abflussweg entlang der Hauptstraße wird sowohl in der ersten Bauphase als nach der vollständigen Bebauung gemäß Rahmenplan mit Gräben und Rinnen aufrechterhalten.

Immissionsschutz

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich Wohnbebauung. Durch die gewerbliche Nutzung einschließlich des zugehörigen Fahrverkehrs dürfen die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht überschritten werden. Die Wohnbebauung ist teilweise durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt.

Voraussichtlich sind im Sondergebiet selbst Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich, der auf der Bahnlinie und der Hauptstraße entsteht. Im Zuge des Ausbaus der Bahnlinie München–Mühldorf ist entlang der Bahntrasse im Ortsbereich der Bau einer 2 m hohen Lärmschutzwand geplant. Unabhängig davon sind in der weiteren Planung bei Bedarf Immissionsschutzvorkehrungen zu treffen, beispielsweise in Form von Abständen zwischen Anlagen und schutzbedürftigen Nutzungen, der Ausrichtung von Grundrissen und Gebäuden. Durch den Bahnverkehr entstehen Erschütterungen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind diese Auswirkungen auf den geplanten Baukörper zu untersuchen. Darüber hinaus können Abschirmungen von Lärm- oder Geruchsquellen sowie Betriebszeitenbeschränkungen mit städtebaulichem Vertrag oder in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen festgelegt werden.

5.5 Umfang der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile der Flurstücke 239/1, 92/17 und 308/12, Gemarkung Walpertskirchen. Der Bebauungsplanentwurf umfasst folgende Flächen:

Geltungsbereich gesamt	**8.574 m²**
• Sondergebiet	5.890 m²
• private Grünfläche	853 m²
• öffentliche Verkehrsfläche	1.615 m²
• Straßenbegleitgrün	146 m²
• Fläche für Versorgungsanlagen	14 m²
• ohne Nutzung (Sichtdreieck)	54 m²

Abbildung: Flächennutzung

6 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wurde nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

6.1 Einleitung

Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Walpertskirchen plant an der Hauptstraße ein ca. 0,7 ha großes Sondergebiet für einen Supermarkt auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Verbesserung der örtlichen Nahversorgung.

Bedeutsame Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Für die umweltbezogenen Aspekte der Planung sind vor allem folgende Fachgesetze, Fachpläne, Fachdaten und Programme einschlägig:

- Naturschutzgesetzgebung BNatSchG, BayNatSchG
- Immissionsschutzgesetzgebung BImSchG
- Baugesetzbuch BauGB
- Wasserhaushaltsgesetz WHG
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan München
- amtliche Biotopkartierung Bayern
- Meldeliste Natura 2000 Bayern
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (Landkreis-ABSP Erding)
- Artenschutzkartierung (ASK)

Das Landesentwicklungsprogramm enthält vor allem Ziele zur Beschränkung der Flächeninanspruchnahme und zum Schutz der Landschaft. So sind nach LEP 3.2 (Z) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Die vorliegende Sondergebietsausweisung dient der Stärkung der Nahversorgung in städtebaulich integrierter Lage, wenn auch außerhalb des vorhandenen Bebauungszusammenhangs. Innerörtliche Grundstücke, die für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes geeignet wären, gibt es nicht. Das Ziel, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (LEP 3.3 (Z)) und der Grundsatz, dass eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden soll (LEP 3.3 (G)), werden bei der vorliegenden Planung beachtet. Das Planungsgebiet ist an bestehende Siedlungen angebunden und es entsteht durch die Ausweisungen keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.

Der Wiederaufbau einer örtlichen Nahversorgung entspricht als verkehrsmindernde Siedlungs- und Erschließungsstruktur den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms zum Klimawandel. Nach dem Grundsatz 1.3.1 soll den Anforderungen des Klimaschutzes insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung Rechnung getragen werden. Ebenso werden bei der Planung gemäß dem Grundsatz 1.3.2 die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren berücksichtigt, insbesondere durch die Beachtung von Abflusswegen des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen.

Die vorbeschriebenen Ziele sind auch Teil der Naturschutzgesetze, des Wasserhaushaltsgesetzes und des Baugesetzbuchs. Natur und Landschaft sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren.

Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern. Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind nach dem Baugesetzbuch in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Nach dem Baugesetzbuch soll außerdem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die Gesetze werden durch die Vermeidung und Minderung von Umweltbeeinträchtigungen sowie durch die Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild berücksichtigt (s.u.), die auf Flächennutzungsplanebene nur überschlägig und ohne verbindliche Zuordnung erfolgt. In den Bebauungsplänen werden die entsprechenden Festsetzungen verbindlich getroffen.

In der näheren Umgebung des Planungsbereichs gibt es keine Schutzgebiete, deren Entwicklungs- und Erhaltungsziele zu berücksichtigen sind. Die Planungsgebiete liegen auch in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 08.2 „Strogental zwischen Wartenberg und Walpertskirchen“ verläuft südwestlich des Planungsgebiets entlang der Strogen (siehe Abbildung).

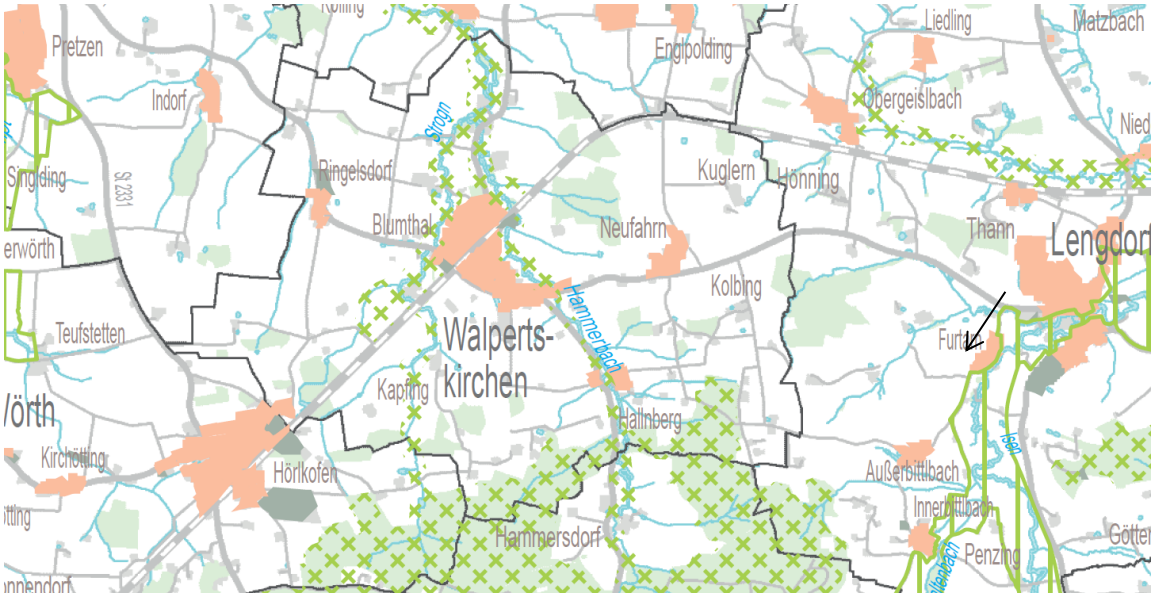


Abbildung: Ausschnitt aus der Karte „Landschaft und Erholung“, Regionalplan München

Das Planungsgebiet liegt in keinem regionalen Grünzug (siehe Abbildung). Regionale Grünzüge sind Teil eines überörtlichen Konzepts zur Freiraumsicherung, die im Regionalplan München festgelegt sind. Stärkere Siedlungs- und Infrastrukturtätigkeit soll in den Grünzügen unterbleiben, wenn typische Funktionen des Grünzugs der Planung entgegenstehen.

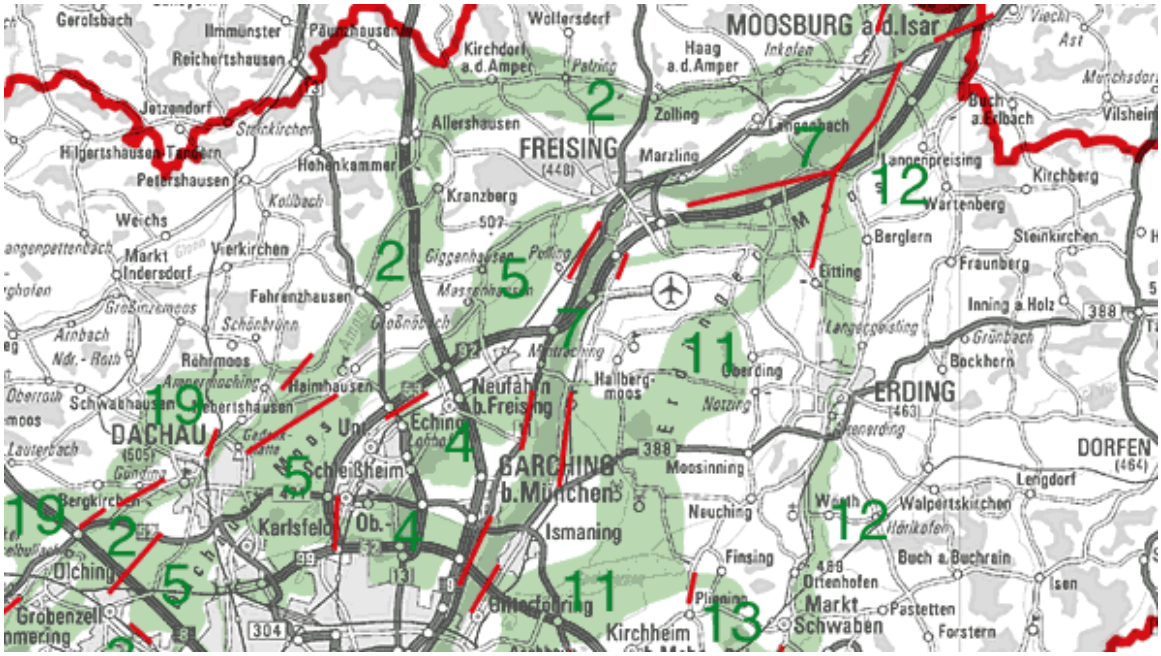


Abbildung: Ausschnitt aus der Karte „Regionale Grünzüge“, Regionalplan München

Die Planung berührt keine Waldflächen. Der nächstgelegene Wald befindet sich 300 m entfernt in südwestlicher Richtung an der Strogen. Für die Planung sind deshalb keine Ziele und Maßnahmen zur Erfüllung von Waldfunktionen einschlägig. Auch der bisherige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Walpertskirchen enthält für die Planungsgebiete keine Ziele und Maßnahmen, die der vorliegenden Änderung entgegenstehen würden. Die Ausweisung der Bauflächen befindet sich in keinem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Erding (siehe Abbildung). Das nahegelegene Schwerpunktgebiet Strogental ist entweder durch den Bahndamm vom Sondergebiet getrennt oder liegt nicht unmittelbar am Sondergebiet an.

Abbildung: Ausschnitt aus der Karte zum Landkreis-Arten- und Biotopschutzprogramm Erding

6.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Dieser geht von der Hauptstraße mit mehr als 4.000 Fahrzeugen täglich sowie von der unmittelbar neben dem Sondergebiet verlaufenden Bahnlinie aus. Zur Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Vorläufig ist im Bebauungsplanentwurf eine entsprechende Orientierung von Fenstern vorgesehen, die zum Lüften erforderlich sind. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen ist mit gelegentlichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen verbunden, die jedoch ortsüblich sind und zu keinem grundsätzlichen Immissionskonflikt mit den geplanten Nutzungen führen oder die Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten von Menschen erheblich beeinträchtigen. Die geplante Nutzung selbst kann zu Beeinträchtigungen der nahegelegenen Wohnnutzung führen. Es entsteht jedoch kein grundsätzlich unlösbarer Konflikt. Die Geräuschentwicklung der Betriebe, Parkplätze und sonstigen Anlagen im Sondergebiet kann durch Vermeidungsmaßnahmen so eingeschränkt werden, dass keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen.

Die orientierenden umwelt- und abfalltechnischen Untersuchungen haben keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben. Die untersuchten Bodenproben unterschreiten die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowohl für den Wirkungspfad Boden–Mensch als auch Boden–Grundwasser. Die anfallenden Bodenmaterialien werden gemäß Ersatzbaustoffverordnung in die Materialklasse BM-0 eingestuft und können grundsätzlich uneingeschränkt verwertet werden. Aus umwelt- und abfalltechnischer Sicht bestehen keine Einschränkungen für die geplante Nutzung.

Mehr als geringfügige Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten der Bewohner und Arbeitnehmer im Umfeld und im Geltungsbereich sind nicht zu erwarten. Nur während der Bauphase kann es zu mäßig erheblichen Auswirkungen auf die Erholung kommen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Sondergebiet wird derzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt und weist eine geringe Strukturvielfalt sowie nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Es sind keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und IIIa des BayNatSchG, keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen betroffen. Die Fläche liegt nicht in einem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramms. Der Acker ist Teil eines größeren Offenlandkomplexes, der v. a. für Nahrungsgäste wichtig ist – wenn auch nicht essenziell. Die aktuellen faunistischen Erhebungen (Faunistische Untersuchung 2025, NRT 2025) bestätigen, dass im zentralen Ackerbereich keine planungsrelevanten Arten oder wertgebende Lebensräume vorkommen. Im Wirkraum wurden insgesamt 43 Vogelarten nachgewiesen. Die Brut- und Nahrungshabitate mit relevanter Bedeutung liegen nicht im Plangebiet, sondern in den umliegenden Gehölzbeständen, am Bahndamm sowie im Siedlungsbereich. Besonders zu nennen sind:

- Feldlerche (Alauda arvensis): lediglich ein Brutrevier am südöstlichen Rand des erweiterten Untersuchungsgebiets; keine Nutzung des Planungsbereichs aufgrund aufragender Strukturen (Bahndamm, Gehölze, Stromleitung).
- Hecken- und Siedlungsvögel (u. a. Feldsperling, Goldammer, Stieglitz, Klappergrasmücke, Haussperling, Star): Brutaktivitäten ausschließlich in Gehölzen außerhalb des Plangebiets; das Ackerareal selbst hat keine Habitatfunktion.
- Großvögel (Rot- und Schwarzmilan, Mäusebussard, Graureiher): treten als Nahrungsgäste auf, ohne Brutplätze oder essenzielle Strukturen im Plangebiet.

Der Bahndamm nordwestlich des Plangebiets weist zudem ein kleines Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (Lacerta agilis) auf. Die Lebensstätten der Art liegen vollständig außerhalb des Geltungsbereichs. Eine Betroffenheit kann durch bauzeitliche Schutzmaßnahmen (insbesondere Sperrzaun sowie Vermeidung von Lockstrukturen) vermieden werden.

Die saP (NRT 2025) stellt fest, dass bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ausgelöst werden. Von Bedeutung sind insbesondere:

- V1 – Schutz angrenzender Gehölze und des Bahndamms,
- V2 – Reptilienschutz durch Sperrzaun entlang des Bahndamms während der Aktivitätszeit,

- V3 – insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zur Sicherung der Funktion der linearen Leitstruktur Bahndamm.

Vor Beginn der Baumaßnahme ist zu prüfen, ob der Reptilien-Sperrzaun für die vorliegende Planung relevant ist, da das Planungsgebiet – anders als zum Zeitpunkt der Artenschutzprüfung vorgesehen – nicht mehr unmittelbar an den Bahndamm angrenzt, sondern einen Abstand von 50 m aufweist. Die anderen Maßnahmen sind weiterhin relevant und werden in den Durchführungsvertrag übernommen.

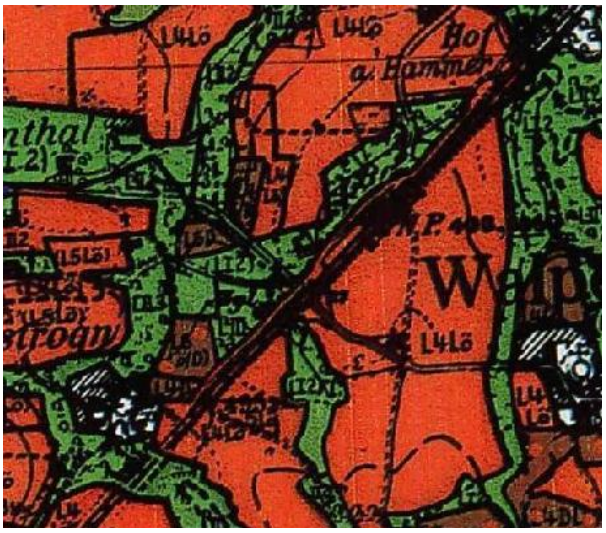
In der näheren Umgebung des Sondergebiets gibt es keine Schutzgebiete, auf die sich die neue Nutzung auswirken könnte. Das FFH-Gebiet „Strogn mit Hammerbach und Köllinger Bächlein" liegt mehr als 200 Meter entfernt. Aufgrund der großen Entfernung zum Planungsgebiet ist eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets nicht zu erwarten. Nördlich des Sondergebiets liegen Teile der biotopkartierten Auwälder, Röhrichte und Hecken um Walpertskirchen, darunter die Gehölze am Bahndamm und Gewässerbegleitgehölze an einem Teich. Es ist nicht auszuschließen, dass in diesen Gehölzen Vögel brüten. In diese Gehölzbestände wird durch die vorliegend geplanten Nutzungen nicht eingegriffen. Die Baumaßnahmen verursachen allerdings in der näheren Umgebung Störungen durch Lärm- und Staubemissionen. Die spätere Nutzung vor allem im Sondergebiet kann durch den Verkehr und die Geräusche, die mit dem Betrieb des Lebensmittelmarktes verbunden sind, insbesondere tagsüber, zu Störungen führen.

Da das Plangebiet selbst keine relevanten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten enthält und die angrenzenden Strukturen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden, ist insgesamt von geringfügigen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen auszugehen. Das FFH-Gebiet „Strogn mit Hammerbach und Köllinger Bächlein" ist ausreichend entfernt und nicht betroffen.

Schutzgut Fläche

In der Gemeinde Walpertskirchen werden derzeit ca. 10 % der Fläche des Gemeindegebiets als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt, 185 ha.[3] Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den letzten zehn Jahren weniger stark gewachsen als die Einwohnerzahl und Zahl der Arbeitsplätze. Je Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigtem beträgt die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Walpertskirchen 793 m². Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und des Klimaschutzes soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden. Die vorliegende Planung erhöht die Siedlungs- und Verkehrsfläche um ca. 0,7 ha. Im Verhältnis zur bestehenden Siedlungsfläche und zur Funktion der Nahversorgung für das Wohl der Allgemeinheit ist dieser Zuwachs untergeordnet. Für sich betrachtet ist die Flächenbeanspruchung bei Supermärkten allerdings regelmäßig hoch. Die Möglichkeit flächensparender Ansätze wie mehrgeschossige Bauweise oder Bündelung von Parkplätzen wurden geprüft. Es sind mäßig erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Schutzgut Boden



Der Boden im Bereich des Planungsgebiets ist teils als Lehmboden aus Löss mit mittlerer Ertragsfähigkeit (L4Lö), teils auch als Schwemmlandboden guten Zustands (LI2Al) zu bezeichnen. Es handelt sich um Böden mit hoher Qualität. Die Ackerzahl der überplanten Fläche liegt nach Auskunft des Landwirtschatsamtes über den Durchschnittswerten der Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Erding. Die künftige bauliche Nutzung der Flächen bringt Eingriffe in den Bodenhaushalt und die mit jeder Bebauung einhergehende Bodenversiegelung mit sich. In den versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen nahezu irreversibel verloren – zusätzlich werden Flächen durch baubedingte Verdichtung belastet.

[3] aus Gemeindedaten Walpertskirchen 2024, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Die anstehenden bindigen Böden weisen eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber mechanischer Beanspruchung und Durchfeuchtung auf. Während der Bauphase sind daher besondere Schutzmaßnahmen (z. B. Vermeidung von unnötiger Befahrung, Schutz des Planums) erforderlich. Die Auswirkungen haben insgesamt eine hohe Erheblichkeit. Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Bodenschätzkarte des Umweltatlas Bayern.

Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet ist ein Grundwasserflurabstand von 1,5 bis 3 m anzusetzen. Das Gebiet hat keine besondere Bedeutung für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Die östlich gelegenen Trinkwasserschutzgebiete sind nicht mehr aktuell, da die Brunnen stillgelegt wurden. Durch die geplante Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung von Flächen kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasseranfall und beschleunigten Abfluss. Dadurch wird die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt. Die Baukörper im Sondergebiet dringen voraussichtlich kaum in das Grundwasser ein.

Die Baugrundverhältnisse zeigen eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit der Böden sowie zeitweise hohe Grund- bzw. Schichtwasserstände. Durch die im Bebauungsplan zulässige hohe Versiegelung (bis zu 90 % der Grundstücksfläche) und die gleichzeitig eingeschränkte Versickerungsfähigkeit der Böden kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Die vorgesehenen Maßnahmen wie wasserdurchlässige Beläge und Dachbegrünung wirken diesem Effekt entgegen, können ihn jedoch nicht vollständig ausgleichen. Die geplante Versiegelung führt in Kombination mit den ungünstigen Bodenverhältnissen zu einem zusätzlichen Anpassungsbedarf der Entwässerung. Unter Berücksichtigung geeigneter technischer Maßnahmen zur Rückhaltung und Ableitung wird die Beeinträchtigung als insgesamt mäßig erheblich eingestuft.

Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet weist ein warmgemäßigtes, immerfeuchtes Klima mit jährlichen Niederschlagsmengen von 750 bis 850 mm auf. Ein Großteil der Niederschläge entfällt – bedingt durch die oft häufigen Gewitterregen – auf das Sommerhalbjahr. Die klimatischen Verhältnisse entsprechen dem Großklimabereich Süddeutschlands. Das Baugebiet beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen, da keine erhebliche Barriere für Luftströmungen aufgebaut wird. Durch die Planung wird die Ventilationswirkung im Verhältnis zur Ausgangssituation auch auf lokaler Ebene nicht oder kaum spürbar verringert. Die Versiegelung von Flächen verringert die Kaltluftentstehung und verschlechtert die Luftregeneration. Zumindest im Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur ist von einer hohen Flächenversiegelung auszugehen, die aber auf den notwendigen Umfang beschränkt wird. Im Umfeld bleiben große Offenlandflächen unbeeinträchtigt. Aufgrund der geringen Gesamtgebietsgröße kommt es durch die Planung höchstens zu einer geringen Reduktion der Kalt- und Frischluftentstehung. Während der Bauphase kann es durch Abgase und Staubentwicklung zu mäßig erheblichen Auswirkungen auf die Luft kommen. Die Auswirkungen des Baugebiets auf Klima und Luft sind ansonsten als gering erheblich einzustufen.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit 052 „Isen-Sempt-Hügelland“. Es fällt leicht nach Norden ab. Aufgrund seiner Lage in der Nähe des Bahndamms im Westen und dem Ortsrand im Norden ist es größtenteils nicht weit einsehbar. Es liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das geplante Sondergebiet stellt hinsichtlich des Landschaftsbildes eine untergeordnete Erweiterung des Siedlungsbestands dar und ist vor allem nach Südwesten hin mit Gehölzen zu begrünen. Im Bebauungsplanentwurf sind Vermeidungsmaßnahmen, wie die Einschränkung von Werbeanlagen, vorgesehen. Ungeachtet dessen wird sich eine gewisse Beeinträchtigung des Ortsbildes durch den großen Parkplatz nicht vollständig vermeiden lassen. Zudem wird das Landschaftsbild vorübergehend durch Baumaschinen beeinträchtigt. Insgesamt wird das Landschaftsbild mäßig erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt. Das nächstgelegene bekannte Bodendenkmal befindet sich 500 m entfernt im Bereich der katholischen Pfarrkirche (D-1-7737-0295, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Erhard von Walpertskirchen und ihrer Vorgängerbauten). Von der Planung sind im Übrigen keine Kultur- oder Sachgüter wie z.B. Baudenkmäler betroffen. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Kultur und Sachgüter haben voraussichtlich keine Erheblichkeit.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch den Schutzgütern des Naturschutzes bestehen vielfältige Wechselbezüge. Planungsrelevante Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu benennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden - soweit erkennbar und von Belang - bei den jeweiligen Schutzgütern behandelt. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Teilen des Naturhaushalts über die schutzgutbezogenen Auswirkungen hinaus sind aufgrund der komplexen Wirkungszusammenhänge wahrscheinlich, aber nicht offenkundig.

6.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn das Sondergebiet nicht ausgewiesen wird, wird die dortige Fläche weiter landwirtschaftlich genutzt. Ein Bau des Lebensmittelmarktes wäre in diesem Fall nicht möglich.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

- Anpflanzung einer Baumreihe am der südöstlichen Gebietsrand zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Lebensraumverbesserung und Verbesserung des Kleinklimas;
- Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Grundstücks;
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen;
- Standort mit Abstand zur Wohnbebauung, um Beeinträchtigungen durch Lärm zu vermeiden;
- Vorschrift zur Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung;

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen gemäß saP werden in den Durchführungsvertrag verbindlich übernommen. Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes[4] von folgenden Klimaveränderungen auszugehen:

- Zunahme der Häufigkeit und Intensität von Hitzewellen
- leichte Niederschlagszunahme, räumlich und saisonal stark variierend
- Zunahme bei Winterniederschlägen
- Abnahme bei Sommerniederschlägen
- häufigere Starkniederschläge

Diese Auswirkungen gelten als sehr wahrscheinlich. Als wahrscheinlich werden außerdem die Zunahme von Winterstürmen und die Zunahme der Klimavariabilität genannt. Folgende Planungsziele und Maßnahmen dienen der Anpassung an die beschriebenen Klimaveränderungen oder vermindern den Beitrag zum Klimawandel:

- Die Etablierung eines örtlichen Lebensmittelmarktes ist eine Klimaschutzmaßnahme zur Vermeidung verkehrsbedingter CO2-Erzeugung;
- Begrünung des Sondergebiets – z.B. im Parkplatzbereich – mit Bäumen zur Verminderung der Auswirkungen von Hitzewellen;
- Berücksichtigung von Starkniederschlägen bei der Niederschlagswasserentsorgung: Überflutungsnachweis und ggf. Maßnahmen zum Überflutungsschutz;

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ausweisung des Sondergebiets bereitet ausgleichspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Der Ausgleichsbedarf wird nach dem bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" Fassung 2003 ermittelt.

Das Planungsgebiet hat als Ackerfläche in vorbelasteter Ortsrandlage nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I). Im Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von mehr als 0,35 festgesetzt. Die Eingriffsschwere ist deshalb vom Typ A (hoher Versiegelungsgrad).

---

[4] „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel", Umweltbundesamt, 2010

Die Verkehrsflächen und die Versorgungsfläche für die Trafostation sind ebenfalls mit einem hohen Versiegelungsgrad anzusetzen (Typ A). Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche - die Hauptstraße - ist kein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft.

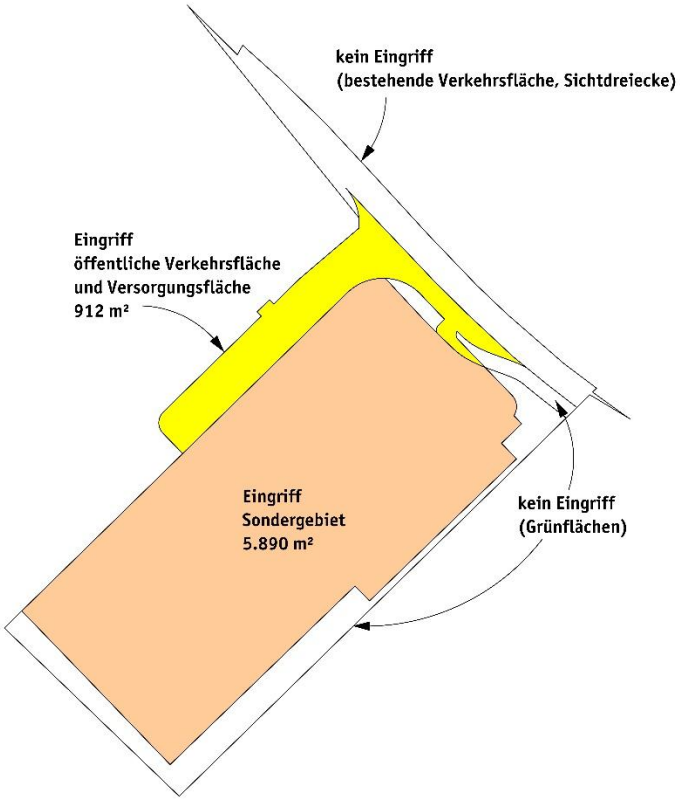


Abbildung: Eingriffsflächen

Bei der Festlegung des Ausgleichsfaktors nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die o.g. Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ergibt sich folgende Beeinträchtigungsintensität:

- Sondergebiet
  Eingriff in Ackerflächen; Typ A I
  der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6, gewählt wird 0,3.
  Eingriffsfläche: 5.890 m²
  Ausgleichsfläche: 5.890 m² x 0,3 = 1.767 m²
- öffentliche Verkehrsflächen/Versorgungsfläche
  Eingriff in Ackerflächen; Typ A I
  der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6, gewählt wird 0,3.
  Eingriffsfläche: 912 m²
  Ausgleichsfläche: 912 m² x 0,3 = 274 m²

Insgesamt ist eine 2.041 m² große Ausgleichsfläche erforderlich.

Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen

Der Ausgleichsbedarf wird auf einer Fläche aus dem Ökokonto der Gemeinde Walpertskirchen am östlichen Ortsrand neben dem Hammerbach erbracht, auf dem Flurstück 2129, Gemarkung Walpertskirchen. Die 0,9 ha große Fläche wurde im Jahr 2005 in das Ökokontokonzept aufgenommen. Die Maßnahmen zur Aufwertung wurden im Jahr 2016 durchgeführt, so dass eine ökologische Verzinsung der Maßnahmen möglich ist. Es wird eine jährliche Verzinsung von 3 % angesetzt, für einen Zeitraum von zehn Jahren. Im Einzelnen ergibt sich folgende Berechnung:

- Teilfläche von Flurstück 2129, Gemarkung Walpertskirchen, 1.570 m²; Herstellung im Jahr 2016,
  Für die Verzinsung können zehn Jahre angerechnet werden, d.h. 10 x 3 % = 30 % Zins.
  Die 1.570 m² große Fläche kann rechnerisch demnach um 30 % auf 2.041 m² erhöht werden.

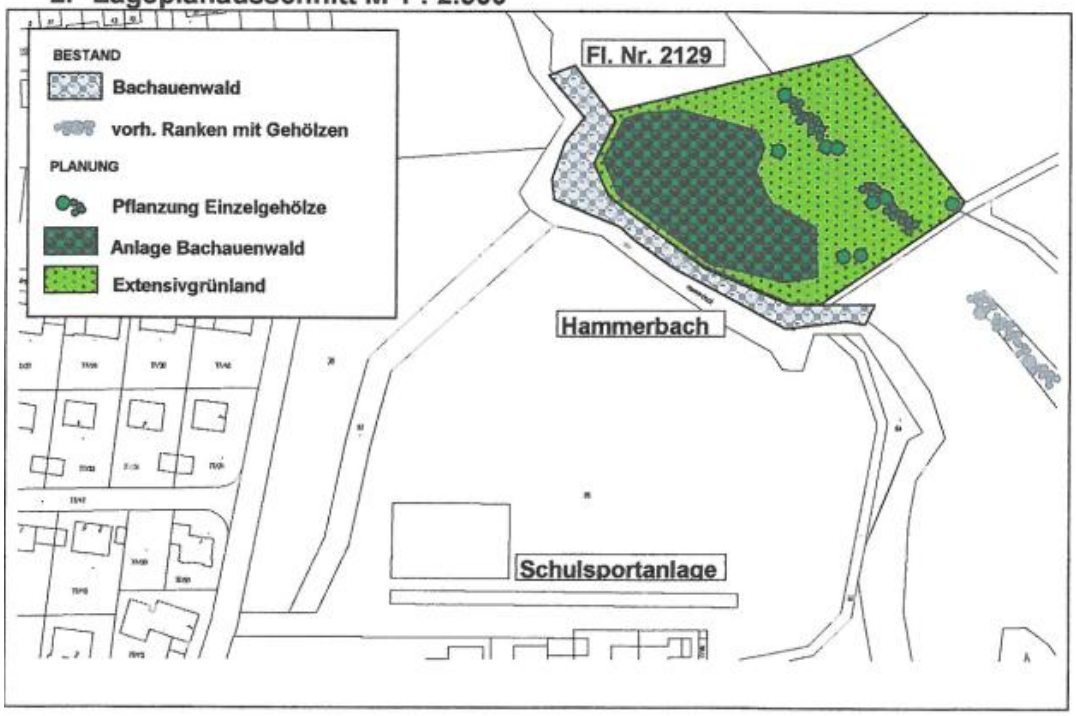
Nachfolgend sind die Maßnahmen beschrieben (Auszüge aus dem Ökokonto).

Ökokonto - Walpertskirchen - Fl. Nr. 2129

Lfd. Nr.	Flurnummer u. Gemarkung	Fläche in m² Gesamt / Ökokonto
5	2129, Walpertskirchen	9143 / 9143

1. Übersichtskarte M 1 : 10.000

2. Lageplanausschnitt M 1 : 2.500



MAX BAUER Max_Bauer@t-online.de FL. NR 2129 - Seite 1
LANDSCHAFTSARCHITEKT PFARRER-OSTERMAYR-STR. 3 85457 WÖRTH TEL. 08123/2363 FAX 08123/4941

Ökokonto - Walpertskirchen - Fl. Nr. 2129

3. Beschreibung des Ausgangszustandes / bisherige Nutzung:

Aufnahme:	am 28.10.2005 / Bearbeiter: M. Ott
Lage:	in Walpertskirchen, nördlich von Schule und Hammerbach
Nutzung:	Grünland
Bestand:	am Hammerbach einige Ufergehölze, überwiegend Erlen, Weiden und Birke
Umgebung:	
Norden:	Grünlandnutzung
Osten:	Ackerland
Süden:	Feldweg und weiteres Grünland
Westen:	Hammerbach mit begleitendem Bachauenwald, Biotopnr. 7737 B36.1

4. Beschreibung des Entwicklungs- und Pflegezieles:

Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe zu den kartierten Biotopflächen des Hammerbaches ergeben sich folgende Entwicklungsziele:

- Verbreiterung des Ufergehölzsaumes durch Bepflanzung mit Arten einer naturnahen Bachauenwaldgesellschaft
- Erhalt des Wiesenweges entlang des Hammerbaches
- Anlage einer Feldhecke in Verlängerung des vorhandenen Rankens
- Extensive Grünlandnutzung auf den übrigen Bereichen oder vollständige Bepflanzung als Bachauenwald

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Lage unmittelbar neben dem Bahndamm

In einem ersten Entwurf wurde das Sondergebiet weiter westlich geplant (siehe Abbildung). Da im Planungsverlauf eine eisenbahnrechtliche Veränderungssperre über eine 0,5 ha große Teilfläche des Planungsgebiets verhängt wurde, konnte diese Fassung nicht weiterverfolgt werden. Um die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bereits vor Abschluss der Bahnarbeiten zu ermöglichen, war ein Abrücken des Sondergebiets Richtung Südosten notwendig.

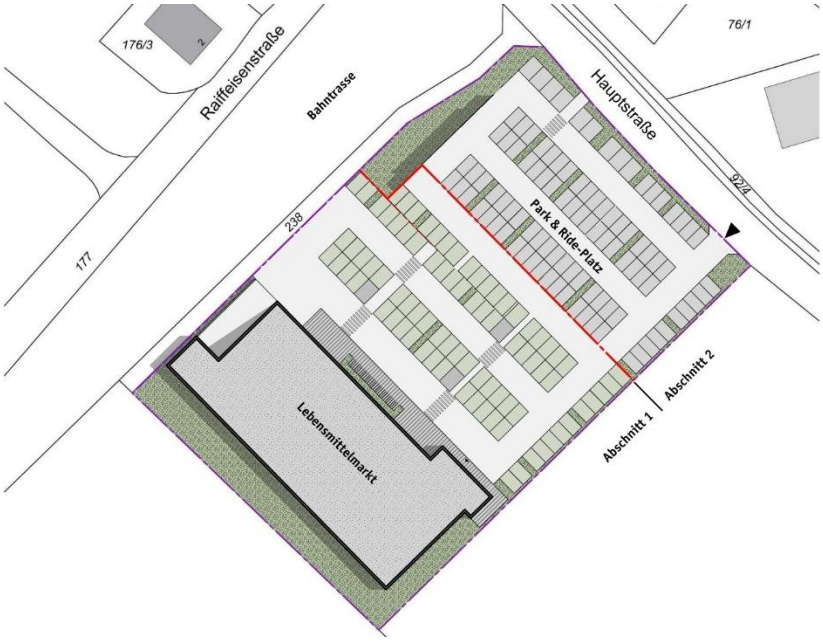


Abbildung: ursprünglicher Rahmenplan Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur

Mehrgeschossige Bauweise, Bündelung von Parkplätzen, Räumliche Alternativen

Im Verfahren wurden Anregungen der höheren Landesplanungsbehörde zur flächensparenden Anordnung der Stellplätze zur Bündelung bzw. Stapelung von Parkierungsflächen, zu einer mehrgeschossigen Bauweise für den Lebensmittelmarkt und zur Vorverlagerung des Marktgebäudes an die Hauptstraße vertieft geprüft. Hierzu fanden Gespräche mit dem Vorhabenträger statt.

Eine zweigeschossige Bebauung, insbesondere mit einer Wohnnutzung oberhalb des Lebensmittelmarktes, wurde vom Vorhabenträger aus wirtschaftlichen Gründen sowie aufgrund lärmtechnischer Anforderungen (Anlieferung, Kundenverkehr, Bahn- und Straßenlärm) nicht als realisierbar angesehen. Auch die Errichtung einer Tiefgarage wurde geprüft, jedoch aus wirtschaftlichen Gründen verworfen. Die von der höheren Landesplanungsbehörde angeregte Vorverlagerung des Marktgebäudes an die Hauptstraße wird ebenfalls nicht weiterverfolgt. Nach dem Betriebskonzept des Vorhabenträgers ist es für die Funktionsfähigkeit des Marktes erforderlich, dass Marktgebäude und zugehörige Stellplätze gemeinsam von der Straße aus wahrnehmbar sind. Eine Abschirmung der Stellplätze hinter dem Gebäude widerspricht dem bewährten Marktauftritt und würde die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Vorhabens gefährden.

Die Gemeinde berücksichtigt diese Einschätzung in ihrer Abwägung. Zwar sind die raumordnerischen Empfehlungen zur Flächensparsamkeit und zur städtebaulichen Akzentuierung grundsätzlich nachvollziehbar und fachlich begründet; ihnen steht hier jedoch das Ziel der Realisierbarkeit eines wirtschaftlich tragfähigen Nahversorgungsstandorts gegenüber. Die Gemeinde misst dem Wiederaufbau der örtlichen Grundversorgung ein hohes Gewicht bei. Eine Planung, die zwar städtebaulich wünschenswert, praktisch aber nicht umsetzbar ist, würde diesem Ziel nicht gerecht.

Ausgleichsmaßnahmen

In der ersten Planfassung war vorgesehen, einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen als Gebietseingrünung im Geltungsbereich zu erbringen, siehe Auszug aus der ursprünglichen Begründung:

> *„Ein Teil des ökologischen Ausgleichs für soll am südwestlichen Rand des Sondergebiets auf einer Teilfläche des Flurstücks 239 erbracht werden. Mit einer freiwachsenden Hecke als Vogelschutzgehölze und zur Eingrünung soll die Ackerfläche eine ökologische Aufwertung erhalten: Entwicklung einer struktur- und artenreichen Hecke aus standorttypischen Sträuchern und Bäumen mit vorgelagertem Krautsaum. Die Gehölze sind dreireihig versetzt mit Pflanzabstand 1,5 bis 2,0 m zu pflanzen, mit stellenweisen Einbuchtungen zur Erhöhung der Strukturvielfalt sowie vereinzelten Bäumen. Die Hecke ist auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen. Der Saum ist abschnittsweise im zwei- bis dreijährigen Turnus zu mähen. Diese Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches ist 619 m² groß."*

Im Zuge der Planung wurden die Eingrünungsflächen allerdings so stark verringert, dass eine Ausgleichsfunktion nicht mehr anzunehmen ist. Die verbleibende Eingrünung wird als Vermeidungsmaßnahme umgesetzt, die Ausgleichsflächen werden extern nachgewiesen.

6.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal-argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die genauen Grundwasserstände und das tatsächliche Vorkommen von Bodendenkmälern und Altlasten sind nicht bekannt. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich entsprechend der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Es wird untersucht, welche erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange durch die Durchführung des Bebauungsplans entstehen können und welche Einwirkungen aus der Umgebung auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich erheblich einwirken können. Dabei werden die vernünftigerweise regelmäßig zu erwartenden Einwirkungen untersucht, nicht aber außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Überwachungsmaßnahmen im Sinne der Umweltprüfung stellen keine bauaufsichtliche Kontrolle der Einhaltung oder Wirksamkeit einzelner Festsetzungen dar. Vielmehr ist zu prüfen, ob durch die Planung unvorhergesehene erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter eingetreten sind. Hierzu wird folgende Maßnahme bestimmt: Die Gemeinde Walpertskirchen führt fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes eine Ortsbesichtigung durch, um solche Auswirkungen auf die Schutzgüter festzustellen.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Ausweisung des Sondergebiets Einkaufsmarkt Walpertskirchen sind zum Teil erhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Mit den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und einem angemessenen naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde ein tragfähiges Konzept für die Ausweisung entwickelt. Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen. Die Auswirkungen in der Betriebsphase umfassen anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen.

Schutzgut	*Erheblichkeit der Umweltauswirkungen*		
	Bauphase	*Betriebsphase*	*Ergebnis*
Mensch	mäßig	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mäßig	gering	gering
Fläche	gering	mäßig	mäßig
Boden	mittel	hoch	hoch
Wasser	mäßig	mäßig	mäßig
Klima und Luft	mäßig	gering	gering
Landschaft	mäßig	mäßig	mäßig
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

6.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung
  Regionaler Planungsverband München, Stand November 2014
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)
  Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2025
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Erding (Auskunftsarbeitsplatz)
  Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2001
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern
  Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2025
- Umweltatlas Bayern
  Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2025
- Bayerischer Denkmalatlas
  Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2025
- Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut
  Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2024
- Faunistische Untersuchung 2025 Abschlussbericht und faunistischer Bestandsplan
  NRT Büro Dietmar Narr, Marzling, Dezember 2025
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
  NRT Büro Dietmar Narr, Marzling, Dezember 2025
- Abfalltechnische Untersuchung
  Geonorm GmbH, Gießen, Mai 2026
- Baugrundgutachten
  Geonorm GmbH, Gießen, Mai 2026

7 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Lebensmittelmarkt Walpertskirchen schafft die Gemeinde Walpertskirchen Baurecht für einen Supermarkt mit Backshop mit bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche. Das Vorhaben ist der erste Teil eines Sondergebiets für Einzelhandel und Infrastruktur der örtlichen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen an der Hauptstraße.

Hörlkofen, den ....

Josef Renner, Erster Bürgermeister

8 Anlagen

8.1 Faunistische Kartierung

Bebauungsplan Einkaufsmarkt Walpertskirchen,
Faunistische Untersuchung 2025 Abschlussbericht und faunistischer Bestandsplan
18. Dezember 2025, NRT Büro Dietmar Narr, Marzling

8.2 Artenschutzprüfung

Bebauungsplan Einkaufsmarkt Walpertskirchen,
Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
18. Dezember 2025, NRT Büro Dietmar Narr, Marzling

8.3 Abfalltechnische Untersuchung

Walpertskirchen Hauptstraße
Orientierende umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen
12. Mai 2026, Geonorm GmbH, Gießen

8.4 Baugrundgutachten

Walpertskirchen, Hauptstraße Neubau Markt
Baugrunduntersuchung
13. Mai 2026, Geonorm GmbH, Gießen