



**Gemeinde Walpertskirchen**  
**4. Flächennutzungsplanänderung**  
**Begründung**

16. Februar 2026

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                                                                                                    |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Planungsrechtliche Voraussetzungen .....                                                                                           | 3  |
| 2   | Ziele und Zwecke der Planung .....                                                                                                 | 3  |
| 3   | Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung .....                                                                          | 4  |
| 3.1 | Raumordnungsziele, Planungsleitlinien .....                                                                                        | 4  |
| 3.2 | Einzelhandel – Vorprüfung .....                                                                                                    | 5  |
| 3.3 | Einzelhandel – Angaben zur landesplanerischen Überprüfung .....                                                                    | 6  |
| 3.4 | Ergebnis .....                                                                                                                     | 8  |
| 4   | Planung .....                                                                                                                      | 9  |
| 4.1 | Städtebaulicher Entwurf (Sondergebiet) .....                                                                                       | 9  |
| 4.2 | Erschließung und Auswirkungen .....                                                                                                | 9  |
| 4.3 | Abstimmung auf das Planfeststellungsverfahren der Bahn .....                                                                       | 12 |
| 4.4 | Umfang der Planung .....                                                                                                           | 13 |
| 5   | Umweltbericht .....                                                                                                                | 14 |
| 5.1 | Einleitung .....                                                                                                                   | 14 |
| 5.2 | Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ..... | 17 |
| 5.3 | Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....                                                              | 19 |
| 5.4 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....                                                            | 20 |
| 5.5 | Alternative Planungsmöglichkeiten .....                                                                                            | 21 |
| 5.6 | Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung .....                                                                          | 21 |
| 5.7 | Allgemein verständliche Zusammenfassung .....                                                                                      | 22 |
| 5.8 | Quellen .....                                                                                                                      | 22 |
| 6   | Hinweise .....                                                                                                                     | 23 |
| 7   | Zusammenfassung .....                                                                                                              | 31 |
| 8   | Anlagen .....                                                                                                                      | 31 |
| 8.1 | Faunistische Kartierung .....                                                                                                      | 31 |
| 8.2 | Artenschutzprüfung .....                                                                                                           | 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 beabsichtigt, diese 4. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Die Änderung umfasst die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel und Infrastruktureinrichtungen zur Nahversorgung. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abbildung). Im Zuge der Änderung soll auch eine kleine Mischgebietsfläche an Stelle einer Grünfläche ausgewiesen werden. Die Änderung wird im regulären Verfahren nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 2 ff. BauGB durchgeführt. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung stellt die Gemeinde einen Bebauungsplan für einen Lebensmittelmarkt auf einem Teil des Sondergebietes auf (Bebauungsplan Lebensmittelmarkt Walpertskirchen).

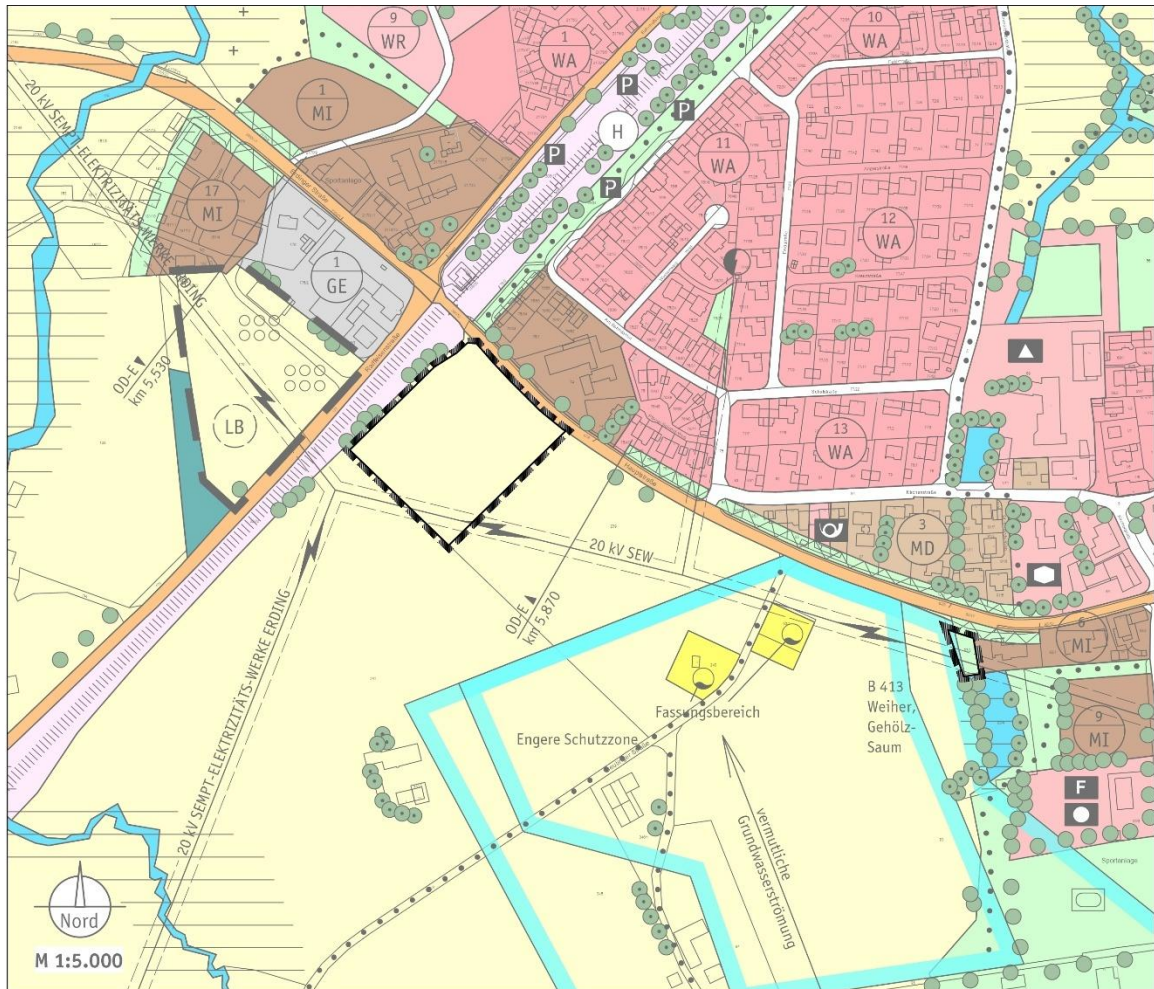


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit den Änderungsbereichen

## 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. In zentraler Lage soll ein großflächiger Lebensmittelmarkt 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.

Die kleinflächige Änderung einer Grünfläche zum Mischgebiet östlich des Nahversorgungsstandortes dient einer Ergänzung und Abrundung der vorhandenen Bebauung an der Hauptstraße. Die Fläche wird bisher als Garten genutzt.

### **3 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung**

#### **3.1 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. In der Planung wird die Möglichkeit geprüft, Stellplätze platzsparend anzulegen.
- 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. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung (Teilbereich Einzelhandel) 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.

### 3.2 Einzelhandel – Vorprüfung

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

- Die Gebietsart „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Dienstleistungen“ gestattet grundsätzlich die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, die nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO großflächig sind.
- Das Gebäude kann nach den vorläufig geplanten Bebauungsplanfestsetzungen eine Grundfläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> haben.
- Der Bebauungsplan für das Sondergebiet soll einen Lebensmitteleinzelhandel mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulassen. Ein solcher Betrieb erreicht mit den üblichen Nebenräumen eine Geschossfläche von mindestens 1.600 m<sup>2</sup>. Ein weiterer ergänzender Betrieb soll im Rahmen der landesplanerischen Vorgaben möglich sein.

Die Bauleitplanung zielt folglich auf die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes ab, der das Kriterium „Großflächigkeit“ erfüllt. Dieses Kriterium ist ab einer Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

### 3.3 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 durch die vorliegende Änderung 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.

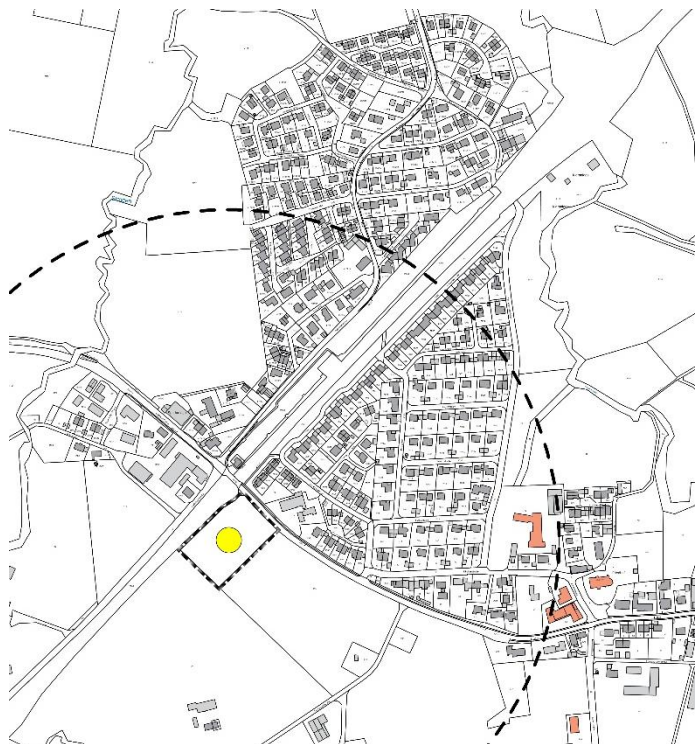
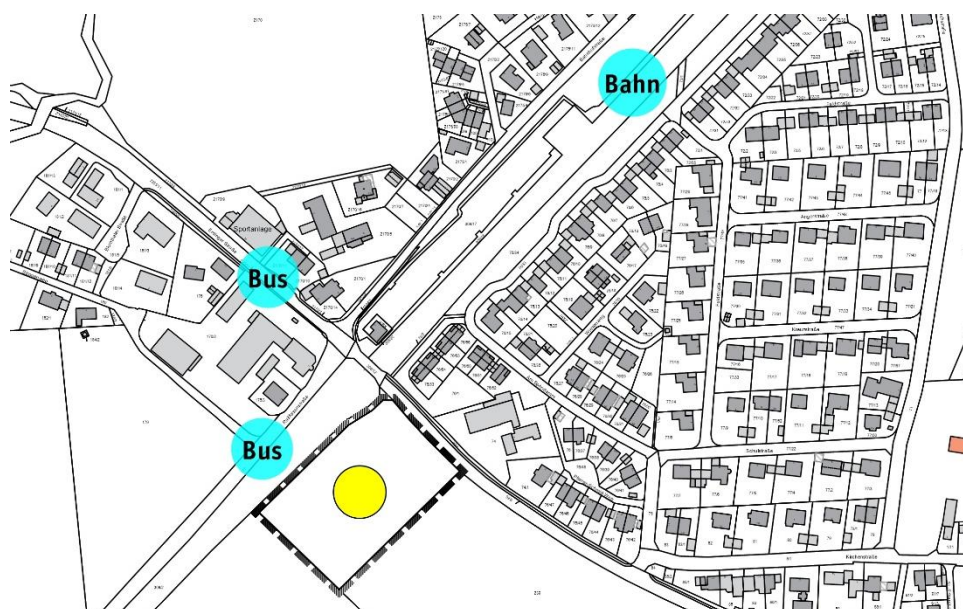


Abbildung: 500-m-Distanz

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. Ob östlich der Bahnlinie eine Querungshilfe möglich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft. 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 550 m und 250 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.

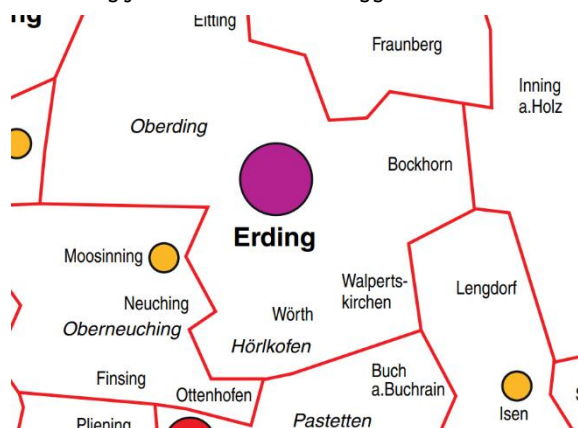


*Abbildung: Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs*

#### *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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche allerdings von der landesplanerischen Verkaufsflächensteuerung freigestellt. Einzelhandelsgroßprojekte für die Nahversorgung oberhalb des Schwellenwertes dürften bis zu 25 % der Kaufkraft des Bezugsraumes abschöpfen.

### 3.4 Ergebnis

Die Angaben zur landesplanerischen Überprüfung waren als Teil der Flächennutzungsplanbegründung 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. Die Überprüfung wird im weiteren Verfahren und auf Bebauungsplanebene fortgeschrieben.

Die Regierung von Oberbayern hat die Planung geprüft und bestätigt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht, sofern die in LEP 5.3.1 (Z) festgelegte maximale Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> eingehalten wird und der Markt damit der Kategorie der zulässigen Nahversorgungsbetriebe zuzuordnen bleibt. Eine Überschreitung der Verkaufsflächenobergrenze wäre unzulässig. Die Regierung weist ausdrücklich darauf hin, dass ein ergänzender Betrieb (z. B. ein Getränkemarkt) nur dann unabhängig zu betrachten ist, wenn er baulich und funktional ein eigenständiger Einzelhandelsbetrieb mit eigener Anlieferung, eigenem Eingang, eigenen Personalräumen und eigener Schließbarkeit ist. Eine interne Verbindung zum Lebensmittelmarkt ist in diesem Fall unzulässig. Andernfalls sind die Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes und des ergänzenden Betriebs zu summieren und müssen insgesamt die 1.200 m<sup>2</sup>-Obergrenze einhalten. Ebenso ist sicherzustellen, dass Backshop-Flächen einschließlich Sitz- oder Außenverzeihbereiche als Verkaufsfläche gelten und in die Obergrenze von 1.200 m<sup>2</sup> einzurechnen sind.

Die Regierung bestätigt ferner, dass der geplante Standort den Anforderungen des LEP 5.3.2 (Z) an eine städtebaulich integrierte Lage entspricht. Die fußläufige Erreichbarkeit aus den Wohngebieten sowie die Anbindung an die Regionalbahn bzw. künftige S-Bahnstation werden positiv hervorgehoben. Um diese Erreichbarkeit dauerhaft sicherzustellen, fordert die Regierung, dass die geplante Querungsanlage (Ampel an der Hauptstraße/Raiffeisenstraße) spätestens mit Inbetriebnahme des Marktes umgesetzt wird. Darüber hinaus soll geprüft werden, ob für die Bewohner des nordwestlichen Wohngebiets eine zusätzliche Querungsstelle erforderlich ist.

Unter Hinweis auf die raumordnerischen Ziele zur flächensparenden Siedlungsentwicklung (LEP 3.1.3 (G), RP 14 B II G 1.2) empfiehlt die Regierung erneut, die Möglichkeiten zur Bündelung oder Stapelung von Stellplätzen (z. B. Parkdeck) zu prüfen. Die derzeit sehr große ebenerdige Stellplatzfläche steht den flächensparenden Zielsetzungen entgegen.

Die Planung wird hinsichtlich der Lage an der Bahnstrecke München–Mühldorf als grundsätzlich verträglich bewertet; empfohlen wird jedoch der weitere Austausch mit den zuständigen Fachbehörden im Hinblick auf den geplanten Ausbau der Strecke (RP 14 B III Z 2.2.1). Ebenso weist die Regierung auf den laut LfU bestehenden Hinweis zu erhöhten Abflüssen bei Starkregenereignissen hin und empfiehlt eine Prüfung versickerungsoffener Beläge oder Retentionsmöglichkeiten im weiteren Bebauungsplanverfahren.

Unter Beachtung dieser Hinweise steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

## 4 Planung

### 4.1 Städtebaulicher Entwurf (Sondergebiet)



Abbildung: städtebaulicher Entwurf (Bereich Sondergebiet)

Der städtebauliche Entwurf dient der vorläufigen Beschreibung der möglichen Entwicklung des Sondergebiets. Er wird in den Bebauungsplänen entsprechend den konkreten Anforderungen weiter ausgearbeitet und modifiziert. Dies betrifft sowohl die Art der Nutzungen als auch deren Anordnung auf den Grundstücken. In diesem Entwurf wird das Sondergebiet „Einzelhandel und Infrastruktur“ in zwei Abschnitte unterteilt, für die eigene Bebauungspläne aufgestellt werden sollen. Der erste, südöstliche Abschnitt umfasst eine ca. 7.400 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 239, 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 mit angegliedertem Betrieb (Getränkemarkt o. ä.) dargestellt. Der Parkplatz umfasst etwa 85 Stellplätze. Am südwestlichen Gebietsrand ist eine Eingrünung vorgesehen, die u.U. auch als ökologische Ausgleichsmaßnahme angelegt werden kann.

Für den zweiten, etwa 5.700 m<sup>2</sup> 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.

### 4.2 Erschließung und Auswirkungen

#### Verkehr

Der Verkehr im Umfeld des Sondergebiets wird zunehmen. Ausgehend von einer Verkaufsfläche des Einzelhandels von insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> sind auf den Kundenparkplätzen durchschnittlich 112 Kfz-Bewegungen

pro Stunde und maximal 160 Bewegungen pro Stunde zu erwarten.<sup>1</sup> Das sind ca. 1.625 Bewegungen pro Tag. Dazu kommen der Lieferverkehr und das Verkehrsaufkommen der weiteren Dienstleistungsbetriebe und öffentlichen Einrichtungen wie dem Park- & Ride-Platz. Das 0,04 ha große Mischgebiet erzeugt dagegen kein nennenswertes Verkehrsaufkommen.

Auf der Hauptstraße liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke derzeit bei ca. 4.135 Kfz.<sup>2</sup> 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.

### *Erschließung*

Das Sondergebiet soll von der Hauptstraße aus erschlossen werden. 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-Mühl Dorf 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 gemeinsamer Geh- und Radweg eingeplant werden.

Die konkrete Ausgestaltung der Erschließung mit der Positionierung und Dimensionierung der Zufahrt bleibt dem städtebaulichen Entwurf der jeweiligen Bebauungspläne vorbehalten. Wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt, wird für den Endausbau von der Notwendigkeit einer Linksabbiegespur oder eines Aufstellbereichs ausgegangen. Im ersten Abschnitt – dem Bau des Supermarktes – wird diese bauliche Maßnahme zurückgestellt, auch im Hinblick auf die Abstimmung mit den Baumaßnahmen der Bahn (s.u.). Fest eingeplant wird eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer, sowohl langfristig im Bereich der Linksabbiegespur als auch temporär für den ersten Abschnitt.

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 wasserrechtlichen Voraussetzungen und Anforderungen sind im weiteren Verfahren zu klären.

Das geplante kleine Mischgebiet ist Teil eines bereits erschlossenen Grundstücks (Hauptstraße 2 und 2a) und wird über dieses Grundstück mit erschlossen.

### *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. Auch untereinander müssen die Betriebe auf den Sondergebieten die jeweiligen Immissionsrichtwerte einhalten. Die Wohnbebauung ist teilweise durch eine Lärmschutzwand abgeschirmt. Die genaue Anordnung der Betriebe, Parkplätze und sonstigen Anlagen ist noch nicht bekannt.

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-Mühl Dorf ist entlang der Bahntrasse im Ortsbereich der Bau einer 2 m hohen Lärmschutzwand geplant. Unabhängig

---

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup>, 1 Beschäftigter je 60 m<sup>2</sup>, MIV-Anteil 90%, Wegehäufigkeit 2,5 Wege/Beschäftigtem, Pkw-Besetzungsgrad 1,1 Personen/Pkw; 1,3 Kunden pro m<sup>2</sup>, MIV-Anteil 80%, Wegehäufigkeit 2 Wege/Kunde, Pkw-Besetzungsgrad 1,3 Personen/Pkw, Pass-by-trips 30%;

<sup>2</sup> Quelle: BAYSIS-Bayerisches Straßeninformationssystem, Verkehrszählung 2021

davon sind im Bebauungsplanungsverfahren für das Sondergebiet 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.

Im kleinen Mischgebiet sind ebenfalls Maßnahmen zum Schutz gegen den von der Hauptstraße ausgehenden Verkehrslärm notwendig.

#### *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).

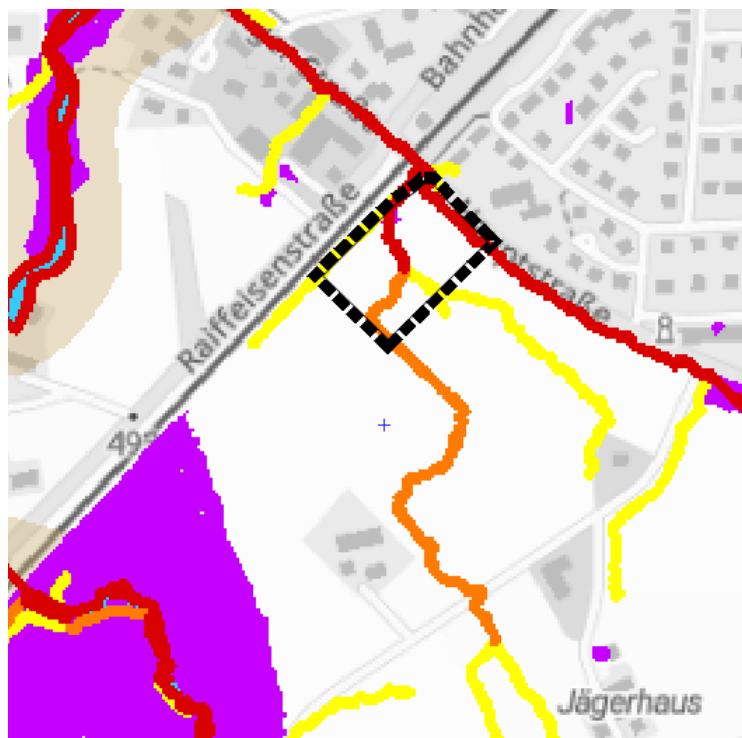


Abbildung: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, LFU Bayern

#### *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.

Die Lage und Funktionsfähigkeit der bestehenden Drainage ist daher im Bebauungsplanverfahren 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 – falls erforderlich – eine planerische Anpassung oder Sicherung der Entwässerungsleitungen. Bei der Ausgestaltung von Randbepflanzungen sind im Bebauungsplan zudem solche Maßnahmen vorzusehen, die eine Beeinträchtigung der Drainageleitungen durch Wurzeln vermeiden.

#### 4.3 Abstimmung auf das Planfeststellungsverfahren der Bahn

Die Flächen im nordwestlichen Bereich des Änderungsgebietes grenzen unmittelbar an die Bahnstrecke München–Mühldorf (Strecke 5600) und liegen 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 frühzeitigen Beteiligung 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 temporäre Baustelleneinrichtungsflächen, Baustraßen, Arbeitsräume für die Dammsanierung, Flächen für die Streckenentwässerung sowie insbesondere die Herstelllage des einzuschubenden Brückenbauwerks benötigt.

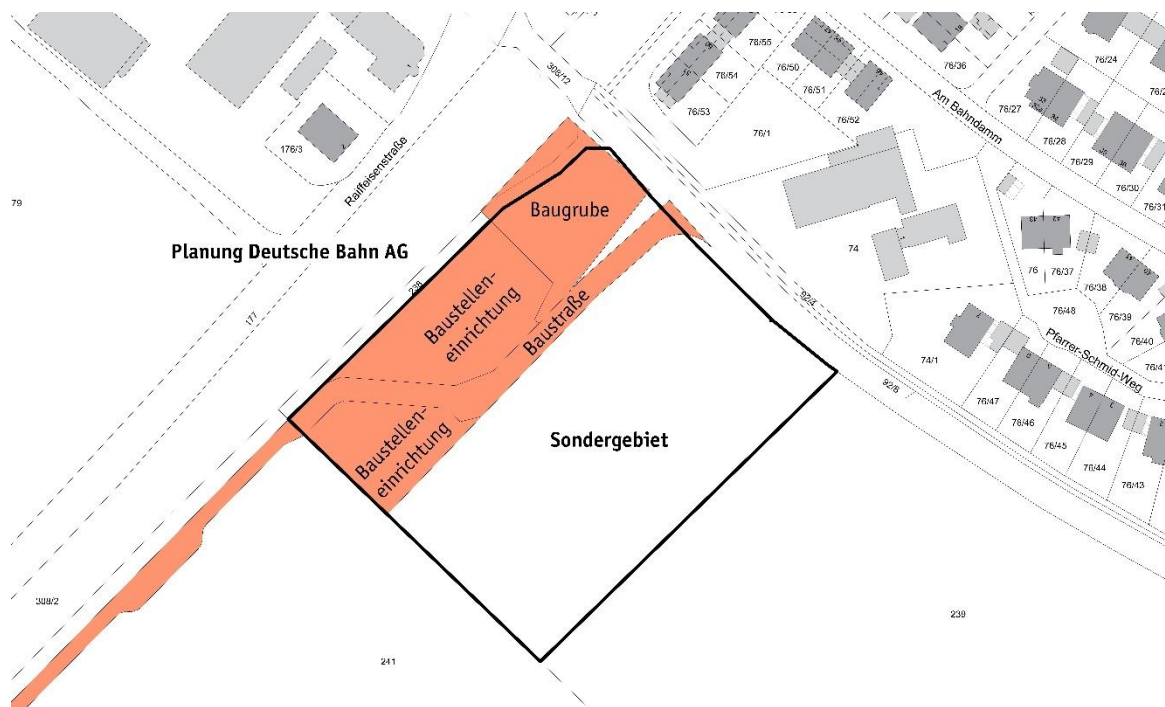


Abbildung: Sondergebiet im Flächennutzungsplan und von der Bahn benötigte Flächen

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.

In der ersten Stufe der Umsetzung wird das Areal lediglich im südöstlich gelegenen Bereich für den Einkaufsmarkt entwickelt; dieser Bereich ist frei von bahnrelevanten Einschränkungen (siehe Abbildung). Im Bebauungsplanverfahren wird diese abgestimmte Lösung verbindlich umgesetzt. Der aktuell im Verfahren befindliche Bebauungsplan umfasst ausschließlich jene Flächen, die außerhalb des planfeststellungsrechtlichen Bedarfes liegen. Die Gemeinde führt hierzu fortlaufende Absprachen mit der DB InfraGO AG und dem Staatlichen Bauamt Freising, insbesondere hinsichtlich der zeitlichen Abstimmung der Baustellenzufahrt der Bahn mit der künftigen straßenverkehrlichen Erschließung, die in zwei Schritten erfolgt: zunächst die Erschließung für den Supermarkt, später – im Zusammenhang mit dem geplanten Park-and-Ride-Platz und zusätzlichen Nutzungen – die Realisierung einer Linksabbiegespur auf der ED 14. Mit der beschriebenen Verlagerung des Baufeldes, der Freihaltung der bahnnahen Flächen und der zeitlichen Staffelung der Erschließung ist sichergestellt, dass die Planungen der Gemeinde mit dem eisenbahnrechtlichen Vorhaben vollständig vereinbar sind und die Bauarbeiten der ABS 38 in Walpertskirchen uneingeschränkt durchgeführt werden können.



Abbildung: Erste Stufe – Supermarkt neben Bahnbaustelle

#### 4.4 Umfang der Planung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst Teilflächen der Flurstücke 239 und 93/2, Gemarkung Walpertskirchen.

| Nutzung                                 | Fläche bisher  | Änderung  | Fläche zukünftig |
|-----------------------------------------|----------------|-----------|------------------|
| <b>Geltungsbereich gesamt</b>           | <b>1,36 ha</b> | <b>-</b>  | <b>1,36 ha</b>   |
| Sondergebiet Einzelhandel/Infrastruktur | -              | + 1,31 ha | 1,31 ha          |
| Mischgebiet                             | -              | + 0,05 ha | 0,05 ha          |
| Fläche für die Landwirtschaft           | 1,31 ha        | - 1,31 ha | -                |
| Grünfläche                              | 0,04 ha        | - 0,04 ha | -                |

## 5 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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.

### 5.1 Einleitung

#### *Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung*

Die Gemeinde Walpertskirchen plant an der Hauptstraße, östlich des Bahndamms die Entwicklung eines ca. 1,0 ha großen Sondergebiets für Einzelhandel und Infrastruktur auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Planung soll die örtliche Nahversorgung verbessern. Östlich des Sondergebiets soll ein ca. 0,04 ha großes Mischgebiet ausgewiesen werden, um die Nachverdichtung eines bebauten Grundstücks zu ermöglichen.

#### *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. Als lineare Leitstruktur von erhöhter naturschutzfachlicher Bedeutung ist der außerhalb des Plangebiets verlaufende Bahndamm zu berücksichtigen (Jagdraum/Leitlinie für Fledermäuse, Lebensraum der Zauneidechse); seine Funktion bleibt durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen gewahrt. Die Planungsgebiete liegen im Übrigen auch in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 08.2 „Strogental zwischen Wartenberg und Walpertskirchen“ verläuft südwestlich des Planungsbereichs entlang der Stroger (siehe Abbildung).

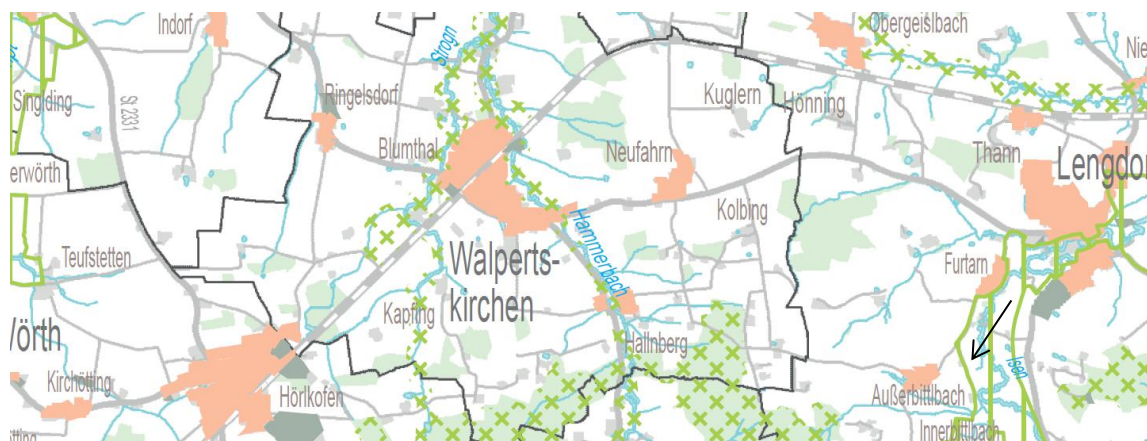


Abbildung: Ausschnitt aus der Karte „Landschaft und Erholung“, Regionalplan München

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.

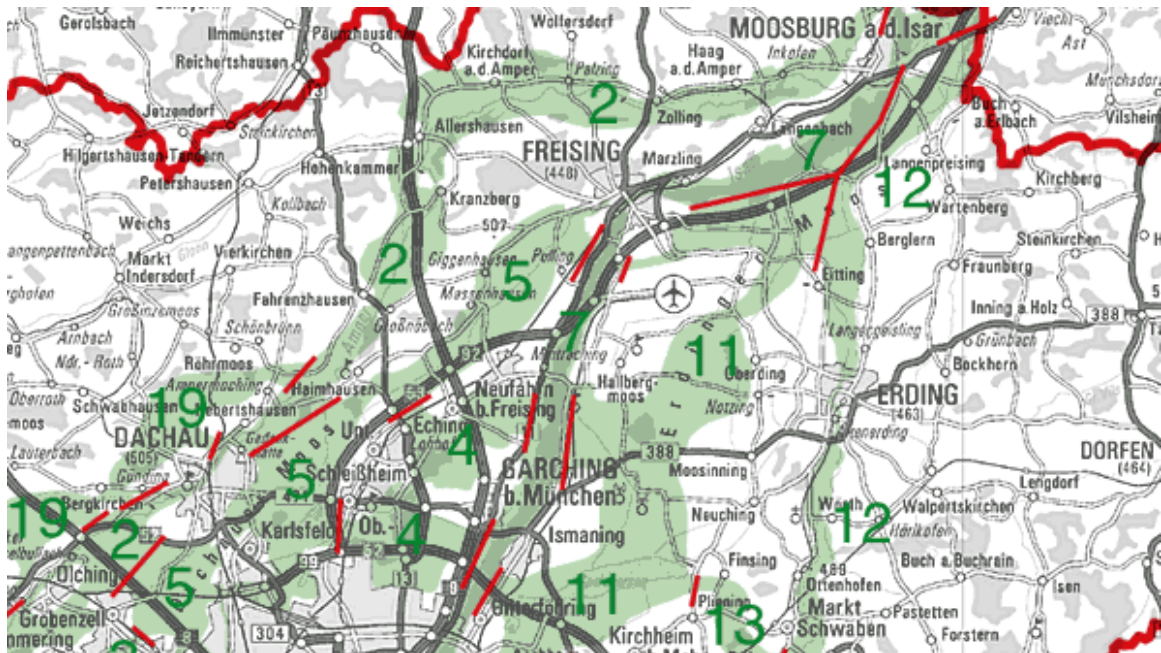


Abbildung: Ausschnitt aus der Karte „Regionale Grünzüge“, Regionalplan München

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

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

### *Schutzgut Mensch*

Die beiden Teilgeltungsbereiche sind 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 Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. 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 geplanten Nutzungen selbst können zu Beeinträchtigungen der nahegelegenen Wohnnutzung führen. Es entsteht jedoch kein grundsätzlich unlösbarer Konflikt durch die geplanten Baugebiete. Die Geräuschentwicklung der Betriebe, Parkplätze und sonstigen Anlagen im Sondergebiet kann durch Vermeidungsmaßnahmen so eingeschränkt werden, dass keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen. Mehr als geringfügige Beeinträchtigungen der Gesundheit und Erholungsmöglichkeiten der Bewohner und Arbeitnehmer im Umfeld und im Geltungsbereich sind nicht zu erwarten.

### *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 angrenzenden 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.

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 und südlich des Mischgebiets 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

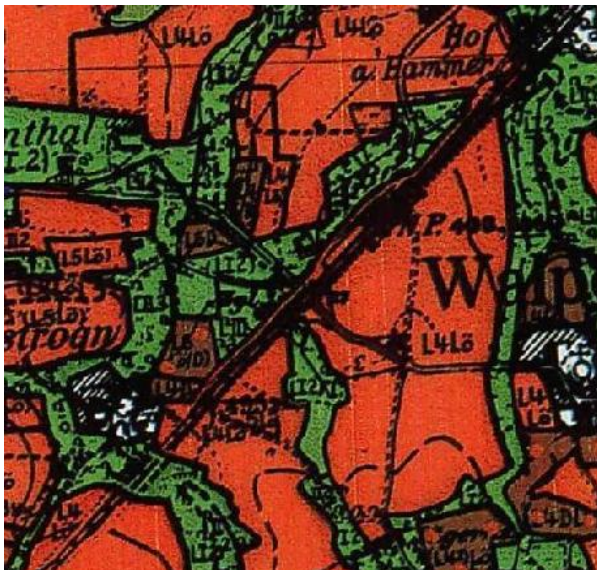
Baumaßnahmen verursachen allerdings in der näheren Umgebung Störungen durch Lärm- und Staubemissionen. Die spätere Nutzung vor allem im Sondergebiet kann durch den Verkehr und die Geräusche, die mit dem Betrieb des Lebensmittelmarktes verbunden sind, insbesondere tagsüber, zu Störungen führen.

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.<sup>3</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 1,36 ha (0,7 %). 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 werden noch 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 (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 Landwirtschaftsamtes 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. Die Auswirkungen haben daher eine hohe Erheblichkeit. Die Abbildungen zeigen Ausschnitte aus der Bodenschätzkarte des Umweltatlas Bayern.

#### *Schutzgut Wasser*

In der Änderungsfläche ist ein Grundwasserflurabstand von mehr als 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 nicht in das Grundwasser ein. Aufgrund der geringen Empfindlichkeit des Bestands ist die Beeinträchtigung des Grundwassers als gering erheblich zu bewerten. Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

<sup>3</sup> aus Gemeindedaten Walpertskirchen 2024, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

#### *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. Die Auswirkungen des Baugebiets auf Klima und Luft sind deshalb als gering erheblich einzustufen.

#### *Schutzgut Landschaftsbild*

Das Planungsgebiet befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit 052 „Isen-Sempt-Hügelland“. Das Areal fällt leicht nach Norden ab. Aufgrund der Lage unmittelbar neben dem Bahndamm im Westen und dem Ortsrand im Norden ist das Planungsgebiet größtenteils nicht weit einsehbar. Es liegt nicht in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Das geplante Sondergebiet ist hinsichtlich des Landschaftsbilds eine untergeordnete Erweiterung des Siedlungsbestands und ist vor allem nach Südwesten hin mit Gehölzen einzugrünen. Im Bebauungsplan sind Vermeidungsmaßnahmen wie die Einschränkung von Werbeanlagen vorzusehen. Ungeachtet dessen wird sich eine gewisse Beeinträchtigung des Ortsbildes durch den großen Parkplatz nicht vollständig vermeiden lassen. Die kleine Mischgebietserweiterung im Bereich eines Hausgartens lässt dagegen keine Beeinträchtigungen erwarten. Das Landschaftsbild wird insgesamt 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. Bodendenkmäler 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.

### **5.3 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. Das überwiegend strukturarme Ackerareal würde auch künftig keine relevante Habitatfunktion für planungsrelevante Arten erlangen; artenschutzfachliche Vorteile gegenüber der Planungsumsetzung sind daher nicht zu erwarten. Auf der Grünfläche bei Hauptstraße 2 könnte ggf. auch ohne Durchführung der vorliegenden Planung gebaut werden, solange es sich um Wohnbebauung handelt und die sonstigen Voraussetzungen des § 246e BauGB erfüllt sind.

## 5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

### *Vermeidungsmaßnahmen*

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft sind in der vorliegenden Flächennutzungsplanbegründung und in den Artenschutzgutachten vorgesehen und in den nachfolgenden Verfahren zu konkretisieren oder zu ergänzen:

- Enge Anbindung des Sondergebiets an vorhandene Siedlung und Infrastruktur (Bahn/Kreisstraße).
- Eingrünung des Gebiets an der Südwest- und Südostseite, die den neuen Ortsrand bilden.
- Dachbegrünung auf den größeren Gebäuden.
- Immissionsschutzmaßnahmen, um Beeinträchtigungen durch Lärm zu vermeiden.
- Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird nach Möglichkeit der Oberboden abgetragen und auf ertragsärmeren Standorten verteilt.
- Bauzeitlicher Schutz angrenzender Gehölze sowie des Bahndamms; Kennzeichnung/Absperrung der Baustelle zu Nachbarflächen (saP Maßnahme V1).
- Reptilienschutz: temporärer, funktionsfähiger Sperrzaun entlang des Bahndamms über die gesamte Aktivitätszeit (ca. April–Oktober) inkl. regelmäßiger Kontrolle und Wartung (saP Maßnahme V2).
- Vermeidung von Lockstrukturen: keine Haufwerke aus lockerem Substrat, keine ephemeren Wasseransammlungen im Baufeld; ggf. sofortige Verfüllung/Abdeckung.
- Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung: Minimierung, Abschirmung, warmtonige Spektren, Orientierung nach unten/innen; Vermeidung indirekter Anstrahlung des Bahndamms (saP Maßnahme V3).
- Empfehlung: Kennzeichnung potenzieller Glasflächen gegen Vogelkollisionen (Bebauungsplanebene).

Hinsichtlich geplanter Maßnahmen gegen den Klimawandel und der Anpassung an den Klimawandel ist nach Auffassung des Umweltbundesamtes<sup>4</sup> 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. Die Etablierung eines örtlichen und fußläufig erreichbaren Lebensmittelmarktes ist eine Klimaschutzmaßnahme zur Vermeidung verkehrsbedingter CO<sub>2</sub>-Erzeugung auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Das gleiche gilt für die Errichtung eines Park- & Ride-Platzes für die Bahnstation. Auf der Bebauungsplanebene sind weitere Maßnahmen zu definieren, die der Anpassung an die beschriebenen Klimaveränderungen dienen oder den Beitrag zum Klimawandel vermindern, z.B.:

- Durchgrünung des Sondergebiets – z.B. im Parkplatzbereich – mit Bäumen zur Verminderung der Auswirkungen von Hitzewellen;
- Dachbegrünung auf den größeren Gebäuden;
- Berücksichtigung von Starkniederschlägen bei der Niederschlagswasserentsorgung; Maßnahmen zum Überflutungsschutz;

### *Ermittlung des Ausgleichsbedarfs*

Die Ausweisung des Sondergebiets und des Mischgebiets 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 sowohl im Bereich des Sondergebiets als Ackerfläche in vorbelasteter Ortsrandlage als auch im Bereich des Mischgebiets als strukturarme Gartenfläche mit jungem Obstbaumbestand nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I). Im Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur wird voraussichtlich eine Grundflächenzahl von deutlich mehr als 0,35 erreicht.

---

<sup>4</sup> „Klimalotse – Leitfaden zur Anpassung an den Klimawandel“, Umweltbundesamt, 2010

Die Eingriffsschwere ist deshalb vom Typ A (hoher Versiegelungsgrad). Im Mischgebiet ist dagegen eine rechnerische Grundflächenzahl von höchstens 0,35 zu erwarten (geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad). Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors nach der Matrix des Eingriffsleitfadens sind die genannten und ggf. weitere Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ergeben sich folgende Beeinträchtigungsintensitäten:

- Sondergebiet Einzelhandel/Infrastruktur  
Eingriff in Ackerflächen; Typ A I  
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6;  
Eingriffsfläche: 1,31 ha  
Ausgleichsfläche:  $1,31 \text{ ha} \times 0,3 \text{ bis } 0,6 = 0,39 \text{ bis } 0,79 \text{ ha}$
- Mischgebiet  
Eingriff in Garten; Typ B I  
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,2 und 0,5;  
Eingriffsfläche: 0,05 ha  
Ausgleichsfläche:  $0,05 \text{ ha} \times 0,2 \text{ bis } 0,5 = 0,01 \text{ bis } 0,025 \text{ ha}$

Der genaue Ausgleichsbedarf ist für das Sondergebiet im Bebauungsplanverfahren zu ermitteln, sobald die Eingriffsfläche und die Grundflächenzahl feststehen. Für die Bebauung im Mischgebiet ist der Ausgleichsbedarf im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen (Bayerische Kompensationsverordnung). Der Ausgleich für das Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur kann voraussichtlich zum Teil mit der Gebietseingrünung erbracht werden. Mit einer freiwachsenden, struktur- und artenreichen Hecke aus standorttypischen Laubgehölzen würde die betroffene Ackerfläche eine ökologische Aufwertung erhalten. Der verbleibende Ausgleichsbedarf ist an anderer Stelle zu erfüllen.

## 5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Standort des Sondergebiets Einzelhandel und Infrastruktur ist zum einen als städtebaulich integrierte Lage, aber auch durch den hohen Durchgangsverkehr an der Hauptstraße qualifiziert, der eine wirtschaftliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist. Die Fläche wird aktuell von der Gemeinde erworben und ist daher kurzfristig für die Bebauung verfügbar. Es gibt in Walpertskirchen keine verfügbaren Alternativflächen zu diesem Standort.

In einem ersten Entwurf wurde das Sondergebiet noch etwas kleiner geplant (1,0 ha). Da im Planungsverlauf eine eisenbahnrechtliche Veränderungssperre über eine 0,5 ha große Teilfläche des Planungsgebiets verhängt wurde, konnte diese reduzierte Fassung nicht weiterverfolgt werden. Um die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bereits vor Abschluss der Bahnarbeiten zu ermöglichen, war eine Vergrößerung des Sondergebiets auf 1,36 ha notwendig.

## 5.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden verbal argumentativ in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die exakten Grundwasserstände und das tatsächliche Vorkommen von Bodendenkmälern und Altlasten sind nicht bekannt. Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Darstellungen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Flächennutzungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche erheblichen Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung vorhanden sind. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkretisierbare Vorhaben noch nicht ausreichend bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung nicht die Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase.

Die faunistischen Erhebungen 2025 (siehe Anlagen zur Begründung) erfolgten nach anerkannten Methoden (Revierkartierung nach Methodenblatt V1, Südbeck et al. 2005; sechs Kartiergänge März–Juni). Der Wirkraum wurde entsprechend der saP auf den Geltungsbereich und angrenzende Flächen bis ca. 300 m festgelegt. Andere Artengruppen wurden mangels Habitatpotenzials nicht systematisch erfasst und liegen nur als Zufallsfunde vor.

Für Fledermäuse erfolgte keine akustische Detektion, da im Plangebiet keine Quartier- oder Leitstrukturen vorhanden sind; eine Nutzung des Bahndamms als Leitstruktur ist möglich. Das Vorkommen der

Zauneidechse am Bahndamm wurde über Zufallsbeobachtungen bestätigt; eine vollständige Habitatkartierung war aufgrund der Lage außerhalb des Plangebiets nicht erforderlich. Weitere Artengruppen wurden nicht systematisch erhoben.

Nach fünf bis zehn Jahren ist zu prüfen, ob die Bauflächen noch benötigt werden oder schon realisiert wurden. Auf der Bebauungsplanebene kann ein Monitoring bezüglich Lärmschutz, Verkehrsentwicklung und Pflanzbindungen/Maßnahmen zum Ausgleich sinnvoll sein. Die Wirksamkeit der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist bauzeitlich zu kontrollieren. Dies umfasst insbesondere eine Funktionskontrolle und Wartung des Reptilienschutzzauns (April–Oktober), eine Kontrolle der Baustellenabgrenzung zum Bahndamm und zu Gehölzen und eine Prüfung der Abschirmung und Lichtfarbe der Beleuchtung nach Inbetriebnahme hinsichtlich der Vermeidung von Störwirkungen auf Fledermäuse. Ein darüber hinausgehendes Monitoring ist artenschutzrechtlich nicht erforderlich.

## 5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

| Schutzgut                 | Erheblichkeit der Auswirkungen |       |      |
|---------------------------|--------------------------------|-------|------|
|                           | gering                         | mäßig | hoch |
| Mensch                    | X                              |       |      |
| Tiere und Pflanzen        | X                              |       |      |
| Fläche                    |                                | X     |      |
| Boden                     |                                |       | X    |
| Wasser                    | X                              |       |      |
| Klima und Luft            | X                              |       |      |
| Landschafts- und Ortsbild |                                | X     |      |
| Kultur- und Sachgüter     | unerheblich                    |       |      |

Die Ausweisung des Sondergebiets und des Mischgebiets beeinträchtigt die Umwelt teils erheblich. Mit den Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und dem angemessenen naturschutzrechtlichen Ausgleich wird ein tragbares Konzept für die Flächennutzungsplanänderung entwickelt.

## 5.8 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 Denkmaltlas  
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

## 6 Hinweise

Die Hinweise stammen aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren<sup>5</sup>. Sie richten sich an die Gemeinde und den Vorhabenträger zur Beachtung in der verbindlichen Bauleitplanung und werden im weiteren Verlauf fortgeschrieben.

### *Erfordernisse der Raumordnung (Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde)*

- Die Sicherung der Nahversorgung und Daseinsvorsorge der örtlichen Bevölkerung trägt den raumordnerischen Erfordernissen LEP 1.1.1 und LEP 2.2.5 (G) grundsätzlich Rechnung.
- Gemäß LEP 5.3.1 (Z) dürfen Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden, was nicht auf Walpertskirchen zutrifft. Abweichend sind jedoch Ausweisungen zulässig für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen. Der hier geplante Lebensmittelmarkt als Nahversorgungsbetrieb ist somit zulässig, solange die maximale Verkaufsfläche die 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht übersteigt.
- Der geplante Lebensmittelmarkt (1.200 m<sup>2</sup>) und ein etwaiger „angegliederter Betrieb (Getränkemarkt o.ä.)“ müssen als jeweils eigenständige Betriebe realisiert werden, um die max. zulässige Verkaufsfläche gemäß LEP-Ziel 5.3.1 nicht zu überschreiten. Eine Verkaufsstätte kann ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb nur sein, wenn sie selbstständig, d.h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Hierfür muss die Verkaufsstätte jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung und eigene Personalräume haben; sie muss unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können. Ohne Bedeutung hingegen ist, wer rechtlich oder wirtschaftlich jeweils Betreiber ist (vgl. BVerwG Ur. v. 24.11.2005 – 4 C 14/04).
- Zur Verkaufsfläche eines Backshops zählen auch Sitzbereiche und Außenverzehrf Flächen (Freiflächen) (vgl. VGH München, Ur. v. 07.02.2023 – 1 N21.22). Dies bedeutet, dass ein ggfs. geplanter Backshop bei der Gesamtverkaufsfläche des Lebensmittelmarktes, welche die 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf, mitberücksichtigt werden muss.
- Wie in der Begründung ausgeführt, soll an der Kreuzung Hauptstr./ Raiffeisenstr. mittelfristig eine Ampelanlage errichtet werden, was aus städtebaulicher und landesplanerischer Sicht zu begrüßen ist. Um die in den Planungsbegründungen dargestellte gute fußläufige Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes sicherzustellen, ist es erforderlich, dass die Ampel gleichzeitig mit Errichtung des ersten Vorhabens auf dem Areal in Betrieb genommen wird. Für die Bewohner des nordwestlichen Wohngebiets würde die Nutzung der Ampel jedoch einen Umweg bedeuten, weswegen die Lage der geplanten Ampel überdacht oder ggfs. eine zweite Querungsstelle geprüft werden sollte. Vor dem Hintergrund eines zunehmenden Verkehrs sollte den Querungsstellen eine besondere Bedeutung beigemessen werden.
- Gem. Bebauungsplan sind im Baufeld zwei Vollgeschosse zulässig, was aus flächensparender Sicht grundsätzlich zu begrüßen ist (vgl. LEP 3.1.3 (G) und RP 14 B II G 1.2). Rund 2/3 des Sondergebiets Einzelhandel und Infrastruktur sollen jedoch als ebenerdige Parkplätze (Stellplätze für den Lebensmittelmarkt sowie angrenzende Park + Ride Anlage) genutzt werden, was den raumordnerischen Erfordernissen zur effizienten Flächennutzung entgegensteht. Wie in unserem Schreiben vom 25.03.2025 bereits empfohlen, sollten im Sinne des Ortsbildes und des Flächensparens die Möglichkeiten zur Bündelung und v.a. Stapelung von Stellplätzen geprüft werden. Aufgrund der Anordnung der Stellplätze liegt das Baufenster des geplanten Versorgungszentrums rund 100m von der Straße abgerückt im rückwärtigen Bereich. Dies kann städtebaulich nicht begrüßt werden. Städtebaulich vorteilhaft wäre die Lage des Baufensters an der Straße, womit die Parkplätze im rückwärtigen Bereich angeordnet wären, oder eine Anordnung des Baufensters beginnend an der Hauptstraße parallel zur Bahnlinie.
- Laut Kartierung des LfU liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem mit erhöhten bis starken Abflüssen bei Starkregenereignissen zu rechnen ist. Gem. LEP 7.2.5 (G) sind die Risiken aus Starkniederschlägen besonders zu berücksichtigen. Retentionsflächen o.ä. sind im Bebauungsplan

---

<sup>5</sup> Hinweise oder Einwände, die durch Planänderung obsolet wurden, wurden nicht aufgenommen. Ebenso Anmerkungen, die sich ausschließlich auf den Bebauungsplan beziehen.

nicht festgesetzt. Versickerungsoffene Ausführungen der Belagflächen, oder versickerungsoffene Teilflächen sollten entsprechend Berücksichtigung finden.

- Aus städtebaulicher Sicht und im Sinne des Ortsbildes sollte eine allseitige Eingrünung der Parkierungsflächen zur Landschaft und Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze vorgesehen werden.

#### *Kreisstraße ED 14 (Staatliches Bauamt Freising)*

- Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, wenn folgende Punkte beachtet werden:

##### Planungen und Maßnahmen im Umfeld

- Der Ausschuss für Klima, Natur, Struktur, Umwelt und Verkehr des Landkreises Erding hat in seiner Sitzung vom 01.10.2025 beschlossen, dass die Kreuzung der ED4/ED14/ED20 in Walpertskirchen mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet werden soll. Wann die Lichtsignalanlage errichtet wird, steht derzeit noch nicht fest.
- Das Eisenbahn-Bundesamt hat die Planunterlagen für das Bauvorhaben zum Ausbau der Bahnstrecke München-Mühlendorf-Freilassing, Planungsabschnitt 01, Planfeststellungsabschnitt 1.3, ausgelegt und somit das Genehmigungsverfahren eingeleitet. Die Maßnahmen der Gemeinde im Bebauungsplanumgriff und der zeitliche Ablauf sind mit der Deutschen Bahn und dem Staatlichen Bauamt Freising abzustimmen.
- Im Zuge des Ausbaus der Bahnstrecke sollen auch die Kreisstraßen in Walpertskirchen im Bereich der Eisenbahnüberführung über die ED 14 (Hauptstraße) im Wesentlichen wie folgt geändert werden:
  - Die Kreuzung ED4/ED14/ED20 soll tiefergelegt werden
  - Die Straßenentwässerungsanlagen der Kreisstraßen sollen verändert werden
  - Die Eisenbahnüberführung soll neugebaut und verbreitert werden, an der ED 14 sollen beidseitig 2,50 m breite Gehwege angelegt werden
- Nach Kenntnis des Staatlichen Bauamtes Freising soll das neue Brückenbauwerk (Eisenbahnüberführung) auf dem Grundstück mit der Flurnummer 239 errichtet werden und anschließend in die endgültige Lage eingeschoben werden.

##### Erschließung des Baugebietes

- Das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt im Erschließungsbereich der Kreisstraße ED 14 bei Abschnitt 120 von Station 0,060 bis Station 0,120.
- Mit dem Anschluss des Baugebietes an die Kreisstraße ED 14 bei Abschnitt 120 Station 0,110 über die im Plan dargestellte neue Zufahrt und den Bau eines neuen Geh- und Radwegs besteht grundsätzlich Einverständnis. Die Möglichkeit einer Beschilderung des neuen Weges als gemeinsamer Geh- und Radweg (Verkehrszeichen 240) ist mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Erding zu klären
- Dem Staatlichen Bauamt Freising liegt ein Verkehrsgutachten von der OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG vom 14.07.2025 vor, in dem die Kreuzung ED4/ED14/ED20 untersucht wurden. Hierfür wurde eine Verkehrserhebung auf der ED 14 (Hauptstraße) durchgeführt. In der morgendlichen Spitzenstunde (06:45-07:45 Uhr) liegt das Verkehrsaufkommen in Fahrtrichtung Erding bei 440 Fahrzeugen. Gerade im Hinblick auf den zweiten Ausbauabschnitt (Park+Ride-Anlage) ist mit einem hohen Abbiegeaufkommen zum neuen Baugebiet in der Morgenspitze zu rechnen, wenn viele Pendler in einem kleinen Zeitfenster den Bahnhof erreichen wollen.
- Wegen des zu erwartenden hohen Linksabbiegeaufkommens zum neuen Baugebiet wird gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt), Kapitel 6.3.3 Tabelle 44, die Anlage eines Aufstellbereichs/einer Linksabbiegespur erforderlich.
- Die Überlegungen zum Bau einer Querungshilfe in der ED 14 (Hauptstraße) östlich der neuen Erschließungsstraße sieht das StBA positiv. Die Querungshilfe würde den Fußgängern, die von nord-östlich der ED 14 zum Einkaufsmarkt gelangen möchten, eine sichere Querungsmöglichkeit bieten.

Dass Fußgänger aus den Wohngebieten nordöstlich der ED 14 bis zur geplanten Lichtsignalanlage an der Kreuzung ED4/ED20/ED14 gehen, wird als unrealistisch eingestuft, da Fußgänger ungern einen Umweg auf sich nehmen. Die Querungshilfe könnte mit einer Linksabbiegespur kombiniert werden.

- Sämtliche Umbaumaßnahmen an der ED 14 (Hauptstraße), die aufgrund des Bebauungsplans notwendig werden, müssen eng mit dem Ausbau der Bahnstrecke und den daraus resultierenden Änderungen an den Kreisstraßen sowohl planerisch abgestimmt, wie auch zeitlich koordiniert werden. Die Gemeinde hat diesbezüglich auf die Deutsche Bahn zuzugehen und das Staatliche Bauamt Freising in den Gesprächen miteinzubinden.
- Die Fahrbahnbreite der neuen Zufahrt sollte 5,50 m nicht unterschreiten, um im Ein- und Ausfahrbereich Begegnungsverkehr zu ermöglichen und einen Rückstau auf den geplanten Geh- und Radweg bzw. die ED 14 zu verhindern.
- Die Zufahrt muss noch vor Erstellung der Hochbauten planungsgemäß ausgebaut und auf eine Länge von mind. 20 m - gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der o. g. Straße - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag versehen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Die Entwässerung der Einmündungsfläche muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der ED 14 zufließen kann (Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Im Einmündungsbereich der Zufahrt sollte auf einer Länge von mind. 5,0 m die Längsneigung 2,5 % nicht überschreiten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Die Eckausrundungen der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie vom dort größtverkommenen Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können.
- Die entsprechende Schleppkurve nach „Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020“ ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).
- Über den Anschluss des neuen Baugebiets an die ED 14, über den Bau des geplanten Geh- und Radwegs bzw. eines Gehwegs und ggf. den Bau einer (temporären) Querungshilfe hat die Gemeinde rechtzeitig vor Baubeginn den Abschluss einer Vereinbarung beim Bauamt zu beantragen, in der die technischen Einzelheiten sowie die Kostentragung zu regeln sind. Hierzu ist eine detaillierte Planung erforderlich.
- Für die Maßnahme ist ein Sicherheitsaudit gemäß den „Richtlinien für das Sicherheitsaudit von Straßen– RSAS“ durchzuführen. Für die Auditphasen (Vorentwurf und Ausführungsentwurf) ist ein entsprechend zertifiziertes Ingenieurbüro zu beauftragen.
- Die Gemeinde übernimmt alle Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung<sup>6</sup> (Art. 32 Abs. 1 BayStrWG).
- Die Gemeinde hat der Straßenbauverwaltung die entstehenden Erneuerungs- und Unterhaltsmehrkosten zu ersetzen (Art. 33 Abs.3 BayStrWG).
- Sie übernimmt auch die Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der neuen Anbindung, die zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden (z. B. Fußgängerquerungen).

#### Sichtfelder

- Die freizuhaltenden Sichtflächen sind mit den Abmessungen Tiefe - 5 m - in der Einmündung, Länge parallel zur ED 14 - 70m - in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen (Art. 29 Abs. 2 BayStrWG, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RAST06).
- Zusätzlich sind für den Geh- und Radweg, insbesondere für auf dem Geh- und Radweg fahrende Kinder, Sichtfelder mit den Abmessungen - 3 m - in der Einmündung, gemessen von der Achse des

---

<sup>6</sup> Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Vorhabenträger sind hiervon unberührt.

Geh- und Radweges, und parallel zum Geh- und Radweg - 30 m - in den Geltungsbereich des Bauleitplanes zu übernehmen.

- Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Mauern, Müllhäuschen, Wälle, Anpflanzungen aller Art, sowie Stapel und Haufen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelstehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
- Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Kreisstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

#### *Kreisstraße ED 14 (Landratsamt Erding Liegenschaftsverwaltung FB 12)*

- Nordöstlich des Planbereiches verläuft die Kreisstraße ED 14. Bei der Pflanzung von Bäumen an Kreisstraßen sind nach RAL, RPS 2009 und RAST bestimmte Mindestabstände zwischen Baum und Fahrbahnrand einzuhalten.
- Zu berücksichtigen sind neben den Sicherheitsräumen auch die Sichtfelder. Bei Neupflanzungen ist darauf zu achten, dass sowohl die Haltesichtweiten auf der durchgehenden Fahrbahn als auch die Anfahrsichten (Sichtdreiecke bei Einmündungen/Kreuzungen/Zufahrten) freigehalten werden.
- Zudem ist zur Bepflanzung des Straßenkörpers gem. Art. 30 BayStrWG nur der Träger der Straßenbaulast befugt. Baumpflanzungen im Bereich der ED 14 sind in jedem Fall mit dem Staatlichen Bauamt sowie dem Landkreis (Fachbereich 12 — Liegenschaftsverwaltung) im Vorfeld abzustimmen.

#### *Naturschutz (Landratsamt Erding Untere Naturschutzbehörde SG 42-1)*

- Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung befinden sich weder Schutzgebiete nach Kapitel 4 BNatSchG noch Biotopkartierung.
- Kompensationsbedarf/Eingriffsregelung: Eingriffe werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB naturschutzfachlich ausgeglichen. Als Eingriffsfläche sind alle Flächen und Teilflächen zu werten, die beispielsweise durch Überbauung verändert werden sollen. Mit dem schematisch ermittelten Ausgleichsbedarf (vgl. S.18 Begründung) besteht Einverständnis. Die konkrete Ermittlung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

#### *Denkmalschutz (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)*

- Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.
- Art. 8 (1) BayDSchG: 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 (2) BayDSchG: 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.

- Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).
- Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung steht das Landesamt zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege oder Bodendenkmalspflege betreffen, sind ggf. direkt an den zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalspflege zu richten ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

#### *Altlasten (Landratsamt Erding Bodenschutz SG 42-2)*

- Es sind keine bekannten Altlastenverdachtsflächen von diesem Flächennutzungsplan betroffen. Sollten im Zuge von geplanten Maßnahmen Auffüllungen, Abfälle oder Altlasten zu Tage treten, ist das Landratsamt Erding, Sachgebiet 42-2/Bodenschutz- und Abfallrecht unverzüglich zu informieren (Rechtsgrundlagen: Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG sowie Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG).

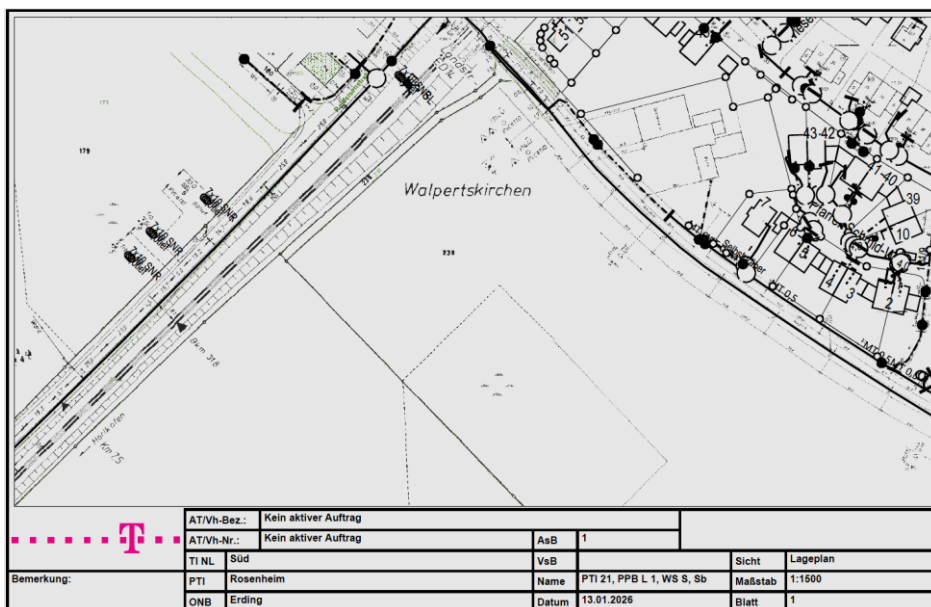
#### *Niederschlagswasserentsorgung, Oberflächenwasser (Landratsamt Erding Wasserrecht SG 42-2)*

- Das von der o.g. Bauleitplanung betroffene Gebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.
- Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern (gem. § 55 Abs. 2 WHG). Bei der Versickerung sind:
  - die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV),
  - die Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und
  - das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu beachten.
- Im Besonderen wird auf § 3 Abs. 1 NWFreiV verwiesen.
- Das gezielte Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser und somit von Abwasser in den Untergrund und damit in das Grundwasser stellt eine Benutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar, die einer behördlichen Erlaubnis bedarf. Gemäß § 46 Abs. 2 WHG bedarf das schadlose Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser keiner Erlaubnis, soweit dies in einer Rechtsverordnung nach § 23 Satz 1 WHG bestimmt ist. Bis diese Rechtsverordnung eingeführt ist, gilt weiterhin die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
- Werden die Anwendungsvoraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW nicht eingehalten, dann ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu stellen.
- Sollte eine Versickerung nicht möglich sein und eine Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter erfolgen (gem. § 55 Abs. 2 WHG), so sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) sowie die NWFreiV zu beachten und einzuhalten. Sollten diese nicht eingehalten werden können, ist ebenfalls nach Rücksprache gegebenenfalls ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Erding zu stellen.
- In Bezug auf den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers, gilt § 37 WHG entsprechend zu beachten.

#### *Telefonversorgung (Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Landshut)*

- Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaubehatscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

- Entlang der Hauptstraße befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan unten - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Alle Beteiligten sind darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.
- Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Folgendes ist sicherzustellen:
  - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
  - dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
  - Dem Vorhabenträger ist aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
  - In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



#### Brandschutz (Kreisbrandinspektion Erding)

- Für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz nach Artikel 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) sind folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes, zur Ermöglichung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen und Tieren, zu berücksichtigen:
  1. Löschwasserversorgung und Einrichtungen zur Löschwasserversorgung
- Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist gemäß Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG Aufgabe der Gemeinden, Teil der Erschließung im Sinne von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für

die Erteilung einer Baugenehmigung. Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

- Die Gemeinden haben zudem auf ein ausreichend dimensioniertes Rohrleitungs- und Hydranten-netz zu achten. (Vgl. Nr. 1.3 Vollzugsbekanntmachung Bayerisches Feuerwehrgesetz (VollzBek-BayFwG))
- Den Gemeinden wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Die Löschwasserentnahmestellen (Unter- oder Überflurhydranten) sind in einem maximalen Abstand von 80-120 m zu errichten.

## 2. Zugänglichkeit der Grundstücke und baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie an Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen

- Die Verkehrsflächen sind mindestens gemäß der als Technische Baubestimmung eingeführten technischen Regel „Flächen für die Feuerwehr“ anzulegen. Die darin festgelegten Punkte hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenradien usw. sind zu beachten, um mit Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert das Grundstück befahren zu können. Die Tragfähigkeit für Fahrzeuge muss min. bis 10t Achslast bei 16t Gesamtgewicht gewährleistet sein.

## 3. Schadens- und Gefahrenabwehr- sowie Rettungsmaßnahmen

- Der in der Satzung betroffene Bereich befindet sich in der Zuständigkeit der Freiwilligen Feuerwehr Walpertskirchen. Diese stellt innerhalb der Hilfsfrist nach Nr. 1.2 VollzBekBayFwG einen adäquaten Erstangriff mit mindestens einem taktisch relevanten Fahrzeug und einer Löschgruppe sicher. Sofern der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, kann dies bei einer Bauhöhe mit einer Oberkante des fertigen Fußbodens von max. 7,0 m über Geländeoberkante über tragbare Leitern der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter) nachgewiesen werden.
- Die Aufstellflächen für die vierteilige Steckleiter der Feuerwehr auf dem Plangelände sind sodann gemäß folgender Kriterien sicherzustellen:
  - Ausführung min. 3 x 3 m
  - Die Aufstellfläche soll vorwiegend rechtwinklig unter der Anleiterstelle vorgesehen werden.
  - Die Aufstellfläche soll so beschaffen sein, dass die Leiterfüße der Steckleiter nicht wesentlich einsinken können oder die Leiter kippen kann.
  - Die Aufstellfläche muss stets freigehalten werden (z.B. Bepflanzung) und durch einen geradlinigen Zugang mit Mindestbreite 1,25 m erreichbar sein.
- Es ist darauf zu achten, dass die zum Anleitern bestimmten Stellen oder Fenster für die Feuerwehr in der Höhe und Zuwegung erreichbar sind. Sofern die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich, da kein Hubrettungsfahrzeug innerhalb der Hilfsfrist nach Nr. 1.2 VollzBekBayFwG verfügbar ist.
- Von dieser Äußerung wird eine evtl. später noch notwendige Stellungnahme im Baugenehmigungsverfahren nicht berührt. Eine Detailprüfung aller Fragen des abwehrenden Brandschutzes kann in diesem Planungsstadium nicht erfolgen. Bei im Baugenehmigungsverfahren noch auftretenden Fragen zum abwehrenden Brandschutz ist daher die Brandschutzdienststelle erneut zu beteiligen (Art. 65 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 BayBO).

## *Landwirtschaft (Amt für Ernährung und Landwirtschaft und Forsten, Erding)*

- Bei der in Anspruch genommenen Fläche für die Ausweisung des Sondergebiets handelt es sich um Böden mit hoher Qualität. Die Ackerzahl der überplanten Fläche liegt über den Durchschnittswerten der Acker- und Grünlandzahlen der Bodenschätzung des Landkreises Erding (vgl.

„Durchschnittswerte der Acker- und Grünlandzahlen für die bayerischen Landkreise“ zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)). Hier wird der Landkreis Erding mit der Ackerzahl 56 und der Grünlandzahl 46 bewertet. Dieses wertvolle Ackerland geht bei der Umsetzung der Planungen der Landwirtschaft verloren. Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

- Beide Änderungsbereiche grenzen an Ackerflächen an. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Ernte solche Arbeiten erzwingt.
- Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit modernen Arbeitsmaschinen und -geräten) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen weiterhin gesichert bleiben.
- Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk, entstehen. Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 47 und 48 AGBGB zu berücksichtigen.
- Die Festlegung der Ausgleichsfläche für die Mischgebietsausweisung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Der genaue Ausgleichsbedarf für das Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur wird im Bebauungsplanverfahren ermittelt. In Anbetracht des allgemein hohen Flächenverbrauchs ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und die Verschonung guter landwirtschaftlicher Böden zu gewährleisten; die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen muss daran orientiert werden. Ein zusätzlicher Flächenentzug durch die notwendigen Ausgleichsflächen sollte so gering wie möglich gehalten werden. Es ist sinnvoll, bestehende Extensivflächen durch zusätzliche Maßnahmen für den Ausgleich wertvoller zu machen. Die Flächenkonkurrenz stellt für aktive landwirtschaftliche Betriebe eine enorme wirtschaftliche Belastung dar.

#### *Landwirtschaft (Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Erding)*

- Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der an das Planungsgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen Lärm- Staub- und Geruchsemissionen. Während der Ernte und in Stoßzeiten muss teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht gearbeitet werden. Die Landwirte dürfen durch den geplanten Einkaufsmarkt keine Beschränkungen erfahren.
- Des Weiteren ist darauf zu achten, dass eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden Flächen zu gewährleisten ist. Die im Südosten an das Planungsgebiet angrenzende landwirtschaftliche Fläche ist drainiert. Das vorhandene Drainagesystem darf durch das geplante Bauvorhaben keinesfalls beeinträchtigt werden, da andernfalls eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Fläche nicht mehr gewährleistet wäre.
- Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche für Verkehrsfläche und Bebauung nimmt immer weiter zu. Deshalb ist eine mehrstöckige Bebauung grundsätzlich eher zu begrüßen, um den Verbrauch von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche nicht unnötig zu beschleunigen. Zudem sollten die Möglichkeiten der Nachverdichtung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen in Betracht gezogen werden, um die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Eine Eingrünung ist grundsätzlich erstrebenswert. Es sollte aber bei der Randbepflanzung, vor allem beim Pflanzen von Bäumen ein ausreichender Grenzabstand (mind. 4 m) eingehalten werden, damit die landwirtschaftlichen Flächen nicht durch Schattenwirkung beeinträchtigt werden. Eine niedrige Bepflanzung ist zu begrüßen. Zudem ist sicherzustellen, dass die geplante Hecke dauerhaft so gepflegt wird, dass hiervon keine nachteiligen Auswirkungen auf die anliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen (z. B. durch Unkrautsamenflug oder Beeinträchtigungen infolge herüberhängender Äste).

## **7 Zusammenfassung**

Mit der 4. Flächennutzungsplanänderung weist die Gemeinde Walpertskirchen ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Infrastruktur der örtlichen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen aus. Mit der Planung soll die örtliche Nahversorgung verbessert werden. Im östlichen Bereich der Hauptstraße wird ein Mischgebiet geringfügig erweitert.

Hörlkofen, den .....

.....  
Franz Hörmann, 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