Gemeinde Walpertskirchen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Einkaufsmarkt Walpertskirchen

Zusammenfassende Erklärung

16. Oktober 2026

architekturbüro pezold ·Wartenberg

1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Die Gemeinde Walpertskirchen verfolgt mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Walpertskirchen“ das Ziel, die örtliche Nahversorgung mit Lebensmitteln wieder dauerhaft sicherzustellen. Hintergrund ist insbesondere die Aufgabe des früheren Lebensmittelmarktes im Hauptort. Der nächste Lebensmittelmarkt befindet sich derzeit im Nachbarort Hörlkofen. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters soll wieder eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs geschaffen werden.

Der Bebauungsplan umfasst den ersten Entwicklungsabschnitt des in der 4. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Sondergebiets „Einzelhandel und Infrastruktur“. Vorgesehen ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop bzw. Bäckerei und einer Verkaufsfläche von höchstens 1.200 m² einschließlich der zugehörigen Stellplätze, Erschließungs- und Grünflächen. Der Standort liegt am südlichen Ortsrand an der Hauptstraße und ist aufgrund seiner zentralen Lage zum Hauptort, der fußläufigen Erreichbarkeit aus den Wohngebieten sowie der Nähe zum Bahn-Haltepunkt und zu Bushaltestellen für die angestrebte Nahversorgungsfunktion geeignet.

Der Gemeinderat hat am 13. November 2025 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Zunächst war die Planung als Angebotsbebauungsplan vorgesehen. Parallel zum Bauleitplanverfahren wurde das gemeindliche Grundstück im Rahmen einer Konzeptvergabe vergeben. Nach Auswahl eines Vorhabenträgers wurde das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans fortgeführt. Hierdurch soll die zeitnahe und verbindliche Umsetzung des konkret geplanten Lebensmittelmarktes sichergestellt werden.

Der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Walpertskirchen am 15. Oktober 2026 gefasst. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der dargelegt wird, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dargestellt. Darin wurden der Umweltzustand im Plangebiet sowie die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet. Untersucht wurden die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Mensch Das Plangebiet ist insbesondere durch den Verkehr auf der Hauptstraße und der unmittelbar benachbarten Bahnstrecke vorbelastet. Gleichzeitig können durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes, die Stellplatzanlage, die Anlieferung und den Kundenverkehr Auswirkungen auf die nahe gelegene Wohnbebauung entstehen. Ein grundsätzlich unlösbarer Immissionskonflikt besteht jedoch nicht. Im Bebauungsplan werden insbesondere Anforderungen an die Anordnung öffenbarer Fenster schutzbedürftiger Räume festgesetzt. Weitere betriebliche und bauliche Maßnahmen können im Rahmen der Vorhabenplanung und des Durchführungsvertrags berücksichtigt werden. Die orientierenden umwelt- und abfalltechnischen Untersuchungen haben keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering eingestuft; während der Bauphase können mäßige Beeinträchtigungen auftreten.

Tiere und Pflanzen Das Plangebiet wird bislang überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist nur eine geringe Strukturvielfalt auf. Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope oder Waldflächen sind nicht betroffen. Die durchgeführten faunistischen Untersuchungen und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung haben ergeben, dass sich im eigentlichen Plangebiet keine für die Planung maßgeblichen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten befinden. Am außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Bahndamm wurde ein Vorkommen der Zauneidechse festgestellt. Bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Zu den

Maßnahmen gehören insbesondere der Schutz angrenzender Gehölze und des Bahndamms sowie eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung. Aufgrund des im Laufe des Verfahrens vergrößerten Abstands zum Bahndamm ist vor Baubeginn zu prüfen, ob der ursprünglich vorgesehene Reptilienschutzzaun noch erforderlich ist. Die übrigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden im Durchführungsvertrag gesichert. Das mehr als 200 m entfernte FFH-Gebiet „Strogn mit Hammerbach und Köllinger Bächlein" wird nicht beeinträchtigt.

Fläche und Boden Mit der Planung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die zusätzliche Siedlungs- und Verkehrsfläche beträgt etwa 0,7 ha. Die Möglichkeit flächensparender Lösungen, insbesondere einer mehrgeschossigen Nutzung und einer Bündelung von Stellplatzflächen, wurde im Verfahren geprüft. Aufgrund der vorgesehenen Nahversorgungsfunktion und der fehlenden geeigneten innerörtlichen Flächen wird die Flächeninanspruchnahme in der Abwägung als vertretbar angesehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden als mäßig erheblich bewertet. Die überplanten Böden weisen teilweise eine hohe landwirtschaftliche Qualität auf. Durch Versiegelung und baubedingte Verdichtung gehen Bodenfunktionen verloren; die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden daher insgesamt als hoch eingestuft.

Wasser Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet. Die Baugrunduntersuchungen zeigen allerdings nur gering durchlässige Böden und teilweise hohe Grund- bzw. Schichtwasserstände. Zusammen mit dem hohen möglichen Versiegelungsgrad führt dies zu erhöhtem Oberflächenabfluss und stellt besondere Anforderungen an die Niederschlagswasserbewirtschaftung. Vorgesehen sind unter anderem wasserdurchlässige Stellplatzbeläge und Dachbegrünungen sowie Maßnahmen zur Rückhaltung und geordneten Ableitung des Niederschlagswassers. Für stärkere Regenereignisse ist ein Überflutungsnachweis vorgesehen. Bestehende Abflusswege werden erhalten, sodass auch bei Starkregen eine schadlose Ableitung gewährleistet und eine Verschlechterung für benachbarte Grundstücke vermieden werden soll. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen als mäßig erheblich eingestuft.

Klima und Luft Durch die Versiegelung bisheriger Ackerflächen wird die örtliche Kaltluftentstehung vermindert. Aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets und der großräumig verbleibenden Offenlandflächen werden die Auswirkungen jedoch insgesamt als gering bewertet. Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und die Begrünung von Flachdächern tragen zur Verminderung sommerlicher Aufheizung bei. Die Wiederherstellung einer wohnortnahen Lebensmittelversorgung kann darüber hinaus Einkaufswege verkürzen und damit zur Verringerung verkehrsbedingter Emissionen beitragen.

Landschaftsbild Das Sondergebiet stellt eine Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereichs am südlichen Ortsrand dar. Der Standort ist durch die benachbarte Bahnstrecke und die Hauptstraße bereits infrastrukturell geprägt. Zur Einbindung des Vorhabens sind eine freiwachsende Hecke, Baumpflanzungen entlang des Gebietsrandes und innerhalb der Stellplatzanlage sowie Beschränkungen für Werbeanlagen vorgesehen. Eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes insbesondere durch die großflächige Stellplatzanlage kann nicht vollständig vermieden werden. Die Auswirkungen werden deshalb als mäßig erheblich bewertet.

Kultur- und Sachgüter Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Das nächstgelegene bekannte Bodendenkmal befindet sich in deutlicher Entfernung im Bereich der Pfarrkirche St. Erhard. Erhebliche Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Zur Kompensation der verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 2.041 m² ermittelt. Dieser wird durch Abbuchung einer Teilfläche aus dem Ökokonto der Gemeinde Walpertskirchen auf Flurstück 2129, Gemarkung Walpertskirchen, erbracht. Aufgrund der seit 2016 durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen kann eine 1.570 m² große Teilfläche unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung den errechneten Ausgleichsbedarf abdecken.

In der Gesamtbewertung kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass insbesondere beim Schutzgut Boden hohe und bei den Schutzgütern Fläche, Wasser und Landschaft mäßige Auswirkungen verbleiben. Die Auswirkungen auf Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Klima und Luft werden insgesamt als gering bewertet; Kultur- und Sachgüter sind nicht erheblich betroffen. Mit den vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen besteht insgesamt ein tragfähiges Umweltkonzept.

Zur Überwachung möglicher unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen ist fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Ortsbesichtigung durch die Gemeinde vorgesehen.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 16. Dezember 2025 bis einschließlich 30. Januar 2026 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Stellungnahmen insbesondere zu den Belangen des Naturschutzes und Artenschutzes, der Landwirtschaft, der Niederschlagswasserbeseitigung und des Starkregenschutzes, des Immissionsschutzes, des Verkehrs und der Erschließung, der Raumordnung sowie zur Abstimmung mit dem Ausbau der Bahnstrecke München–Mühldorf abgegeben. Aus der Öffentlichkeit gingen zwei Stellungnahmen ein. Sie betrafen insbesondere mögliche Beeinträchtigungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung durch die Gebietseingrünung sowie den Erhalt und die Funktionsfähigkeit vorhandener Drainageleitungen.

Die Hinweise zu den landwirtschaftlichen Flächen und den Drainagen wurden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Insbesondere wurde die Bepflanzung mit Rücksicht auf die angrenzende Bewirtschaftung und die bestehenden Drainageanlagen angepasst. Die Lage und Funktionsfähigkeit der Drainage ist bei der Bauausführung zu beachten; im Nahbereich der Leitungen werden keine Großbäume vorgesehen.

Von besonderer Bedeutung waren die Stellungnahmen der Deutschen Bahn AG und des Eisenbahn-Bundesamtes. Die ursprünglich vorgesehene Planung überlagerte Flächen, die im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den zweigleisigen Ausbau und die Elektrifizierung der Bahnstrecke ABS 38, Planfeststellungsabschnitt 1.3, für Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Arbeiten an der Eisenbahnüberführung Hauptstraße benötigt werden und der eisenbahnrechtlichen Veränderungssperre unterliegen. Die Planung wurde deshalb grundlegend angepasst. Das Marktgebäude einschließlich Stellplätzen, Zufahrt und Nebenanlagen wurde um etwa 25 m nach Südosten verschoben; der bahnnahe Bereich wurde von baulichen und verkehrlichen Anlagen freigehalten.

Im Bereich des Naturschutzes wurde die inzwischen vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in das Verfahren eingestellt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde fortgeschrieben und die externe Ausgleichsfläche festgelegt. Das Grünkonzept und die Zahl bzw. Lage der Baumpflanzungen wurden weiterentwickelt.

Auch die Anregungen zur sicheren fußläufigen Erreichbarkeit, zur Stellplatzanordnung, zur Flächensparsamkeit und zur städtebaulichen Anordnung des Marktgebäudes wurden geprüft. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wurde verbindlich auf höchstens 1.200 m² begrenzt. Die Planung einer Querungshilfe wurde konkretisiert.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde mit der Planfassung vom 15. Mai 2026 in der Zeit vom 22. Mai 2026 bis einschließlich 30. Juni 2026 durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit gingen in dieser Verfahrensstufe keine Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen ein. Die Behördenstellungnahmen bestätigten in wesentlichen Punkten die nach der frühzeitigen Beteiligung vorgenommene Überarbeitung der Planung.

Die untere Naturschutzbehörde bestätigte, dass im Plangebiet keine Schutzgebiete oder amtlich kartierten Biotope betroffen sind und bei Umsetzung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Sie bewertete auch den ermittelten Kompensationsbedarf von 2.041 m² und dessen Deckung aus dem gemeindlichen Ökokonto als nachvollziehbar. Der Anregung, für die festgesetzten Baumpflanzungen standortgerechte und überwiegend gebietsheimische Laubbaumarten vorzusehen, wurde gefolgt und die Festsetzung entsprechend ergänzt.

Die Deutsche Bahn AG wies noch auf Anforderungen der bauzeitlichen Baustellenandienung, die Lage der Trafostation, die Straßenplanung im Bereich der Eisenbahnüberführung Hauptstraße sowie auf die zeitliche Entwicklung des zweiten Bauabschnitts hin. Im Zuge weiterer Abstimmungen konnte insbesondere geklärt werden, dass die Trafostation außerhalb der benötigten Baustraße liegt. Die verbleibenden Anforderungen

betreffen im Wesentlichen die bauzeitliche Organisation und Detailabstimmungen der Erschließungsplanung. Der zweite Entwicklungsabschnitt ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans und soll erst nach Abschluss der für diesen Bereich maßgeblichen Maßnahmen der ABS 38 umgesetzt werden.

Das Eisenbahn-Bundesamt stellte nach Prüfung der geänderten Planung ausdrücklich fest, dass zwischen dem eisenbahnrechtlichen Vorhaben ABS 38 und dem vorliegenden Bebauungsplan keine Kollision mehr ersichtlich ist. Bedenken gegen den Bebauungsplan bestanden deshalb nicht mehr, sofern die Realisierung des Eisenbahnvorhabens gewährleistet bleibt.

Das Staatliche Bauamt Freising erklärte sein Einverständnis mit dem vorab abgestimmten Gesamterschließungskonzept. Für die zunächst erforderliche Querung der Hauptstraße wird eine Mittelinsel bevorzugt; die konkrete Ausgestaltung wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Die höhere Landesplanungsbehörde stellte fest, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht und die einschlägigen Ziele des Landesentwicklungsprogramms zum großflächigen Einzelhandel eingehalten werden. Die erneut vorgetragenen Empfehlungen zu einer flächensparenden Unterbringung der Stellplätze, einer anderen Anordnung des Marktgebäudes und zur Fußgängerquerung wurden geprüft. Eine Änderung der Grundkonzeption wurde nach Abwägung mit den betrieblichen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Anforderungen nicht vorgenommen.

Die übrigen Stellungnahmen enthielten überwiegend fachliche Hinweise für die weitere Erschließungs- und Ausführungsplanung oder bestätigten bereits behandelte Belange. Soweit erforderlich, wurden die Hinweise in die Begründung aufgenommen oder bei den Festsetzungen bzw. im Durchführungsvertrag berücksichtigt.

4 Gründe für die Wahl des Plans und der festgesetzten Planung

Im Rahmen der Umweltprüfung und des Planungsverfahrens wurden verschiedene Planungsalternativen untersucht.

Eine ursprüngliche Planung sah den Einkaufsmarkt weiter nordwestlich und damit näher am Bahndamm vor. Diese Variante konnte nach Eintritt der eisenbahnrechtlichen Veränderungssperre nicht weiterverfolgt werden, weil sie Flächen beanspruchte, die für die Baumaßnahmen der ABS 38 benötigt werden. Durch die Verlagerung des Einkaufsmarktes um etwa 25 m nach Südosten konnte dieser Konflikt gelöst werden. Der nunmehr festgesetzte Bereich liegt außerhalb der für die Bahnbaumaßnahmen benötigten Flächen und ermöglicht zugleich die Realisierung des Lebensmittelmarktes bereits vor Abschluss des Bahnausbaus.

Im Verfahren wurden außerdem Möglichkeiten einer flächensparenderen Bebauung untersucht. Hierzu gehörten insbesondere eine mehrgeschossige Nutzung des Marktgebäudes, die Bündelung bzw. Stapelung von Stellplätzen, die Errichtung einer Tiefgarage sowie eine Vorverlagerung des Marktgebäudes an die Hauptstraße. Diese Varianten wurden nach Gesprächen mit dem Vorhabenträger insbesondere wegen der wirtschaftlichen und betrieblichen Anforderungen des Lebensmittelmarktes sowie wegen der vorhandenen Lärmvorbelastung nicht weiterverfolgt. Die Gemeinde hat die grundsätzlichen Ziele der Flächensparsamkeit gegen das ebenfalls gewichtige Ziel einer tatsächlich umsetzbaren und wirtschaftlich tragfähigen Nahversorgung abgewogen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt; die angestrebte Wiederherstellung einer örtlichen Lebensmittelversorgung könnte an diesem Standort nicht erfolgen. Geeignete innerörtliche Flächen für einen Lebensmittelvollsortimenter dieser Größenordnung stehen nicht zur Verfügung. Der gewählte Standort weist demgegenüber eine gute Zuordnung zum Hauptort und zu den bestehenden Wohngebieten auf. Er ist zu Fuß, mit dem Fahrrad und über den öffentlichen Personennahverkehr erreichbar und zugleich unmittelbar an das örtliche Straßennetz angebunden. Der Standort ermöglicht damit eine wohnortnahe Versorgung und entspricht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, die Daseinsvorsorge und Nahversorgung im Hauptort zu stärken.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Walpertskirchen“ in der vorliegenden Fassung beschlossen. Die gewählte Planung stellt unter Berücksichtigung der Umweltbelange, der Anforderungen der eisenbahnrechtlichen Fachplanung, der verkehrlichen und landwirtschaftlichen Belange sowie der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eine ausgewogene und umsetzbare Lösung zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung dar.