



**Gemeinde Walpertskirchen**  
**Bebauungsplan**  
**Einkaufsmarkt Walpertskirchen**  
**Begründung**

10. Dezember 2025

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	3
2	Ziele und Zwecke der Planung .....	3
3	Verfahren .....	4
4	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung .....	5
4.1	Raumordnungsziele, Planungsleitlinien .....	5
4.2	Einzelhandel – Vorprüfung .....	6
4.3	Einzelhandel – Angaben zur landesplanerischen Überprüfung .....	7
4.4	Ergebnis .....	9
5	Planung .....	10
5.1	Rahmenplan .....	10
5.2	Städtebaulicher Entwurf .....	11
5.3	Auswirkungen .....	13
5.4	Umfang der Planung .....	14
6	Umweltbericht .....	15
6.1	Einleitung .....	15
6.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	18
6.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	20
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	20
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	22
6.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung .....	22
6.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	22
6.8	Quellen .....	23
7	Zusammenfassung .....	24

## 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, eine 4. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Die Änderung umfasst die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel und Infrastruktureinrichtungen zur Nahversorgung (siehe Abbildung). Der Bereich ist im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Umsetzung des Flächennutzungsplans stellt die Gemeinde für das Sondergebiet abschnittsweise Bebauungspläne auf. Für den vorliegenden Bebauungsplan „Einkaufsmarkt Walpertskirchen“ hat der Gemeinderat am 13. November 2025 den Aufstellungsbeschluss gefasst.



Abbildung: 4. Flächennutzungsplanänderung

## 2 Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

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

### **3 Verfahren**

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

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Zunächst ist er als Angebotsbebauungsplan konzipiert. Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung schreibt die Gemeinde das Baugrundstück für Investoren aus. Nach der Zuschlagserteilung an einen Bieter soll das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans fortgeführt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag gegenüber der Gemeinde, das Vorhaben innerhalb eines festgelegten Zeitraums zu realisieren und die Erschließungsanlagen herzustellen.

## 4 Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

### 4.1 Raumordnungsziele, Planungsleitlinien

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

- LEP 3.1 (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“ Der Standort an der Hauptstraße erfordert keine erhebliche Flächeninanspruchnahme für zusätzliche Straßenerschließungen. 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. Der vorliegende Bebauungsplan wird im Folgenden nach der „Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern“ des Bayerischen Wirtschaftsministeriums vom 1. August 2002 beurteilt, unter Berücksichtigung des aktuellen Landesentwicklungsprogramms aus dem Jahr 2013.

## 4.2 Einzelhandel – Vorprüfung

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

- Die festgesetzte Gebietsart „Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ gestattet grundsätzlich die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben, die nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO großflächig sind.
- Das Gebäude kann nach den Bebauungsplanfestsetzungen eine Grundfläche von ca. 2.400 m<sup>2</sup> haben und eine Geschossfläche von 4.800 m<sup>2</sup>.
- 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.

#### 4.3 Einzelhandel – Angaben zur landesplanerischen Überprüfung

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

##### *Lage im Raum, landesplanerische Standortsteuerung*

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nach dem Ziel Nr. 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Walpertskirchen ist in der Landes- und Regionalplanung kein zentraler Ort mit überörtlicher Versorgungsfunktion. Abweichend zur vorgenannten Beschränkung sind nach dem LEP-Ziel aber Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 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 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.

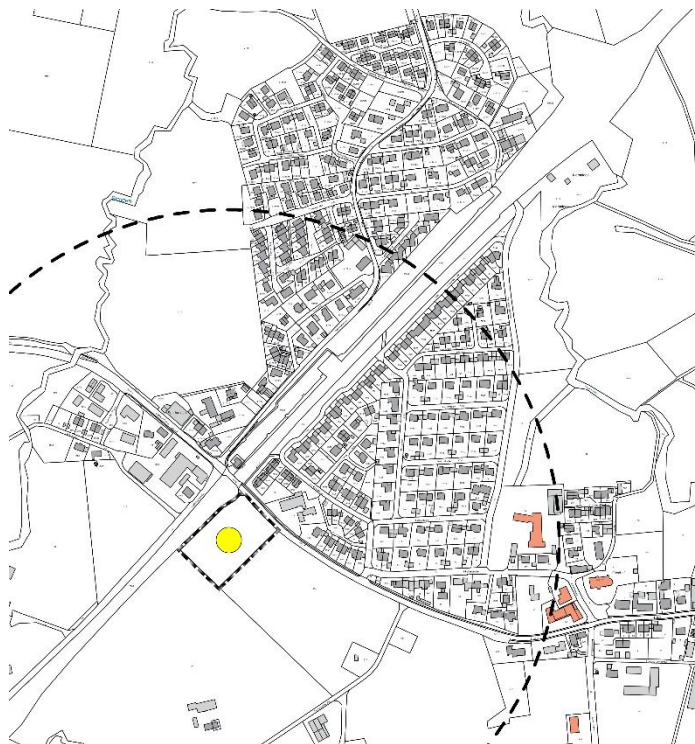


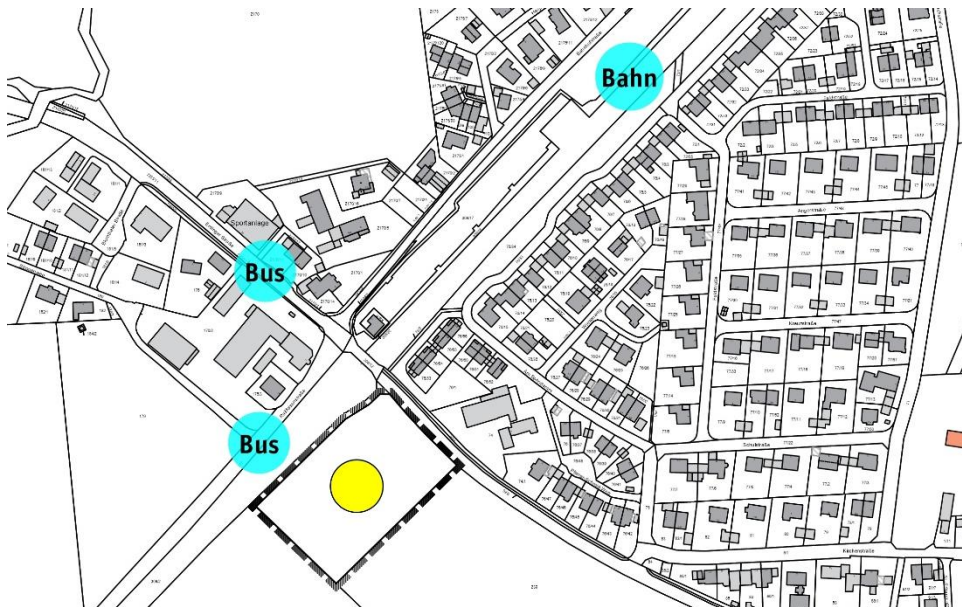
Abbildung: 500-m-Distanz



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.

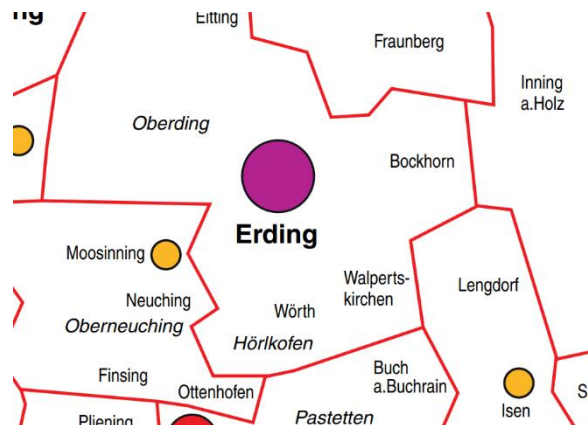


*Abbildung: Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs*

#### *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.

#### **4.4 Ergebnis**

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

## 5 Planung

### 5.1 Rahmenplan

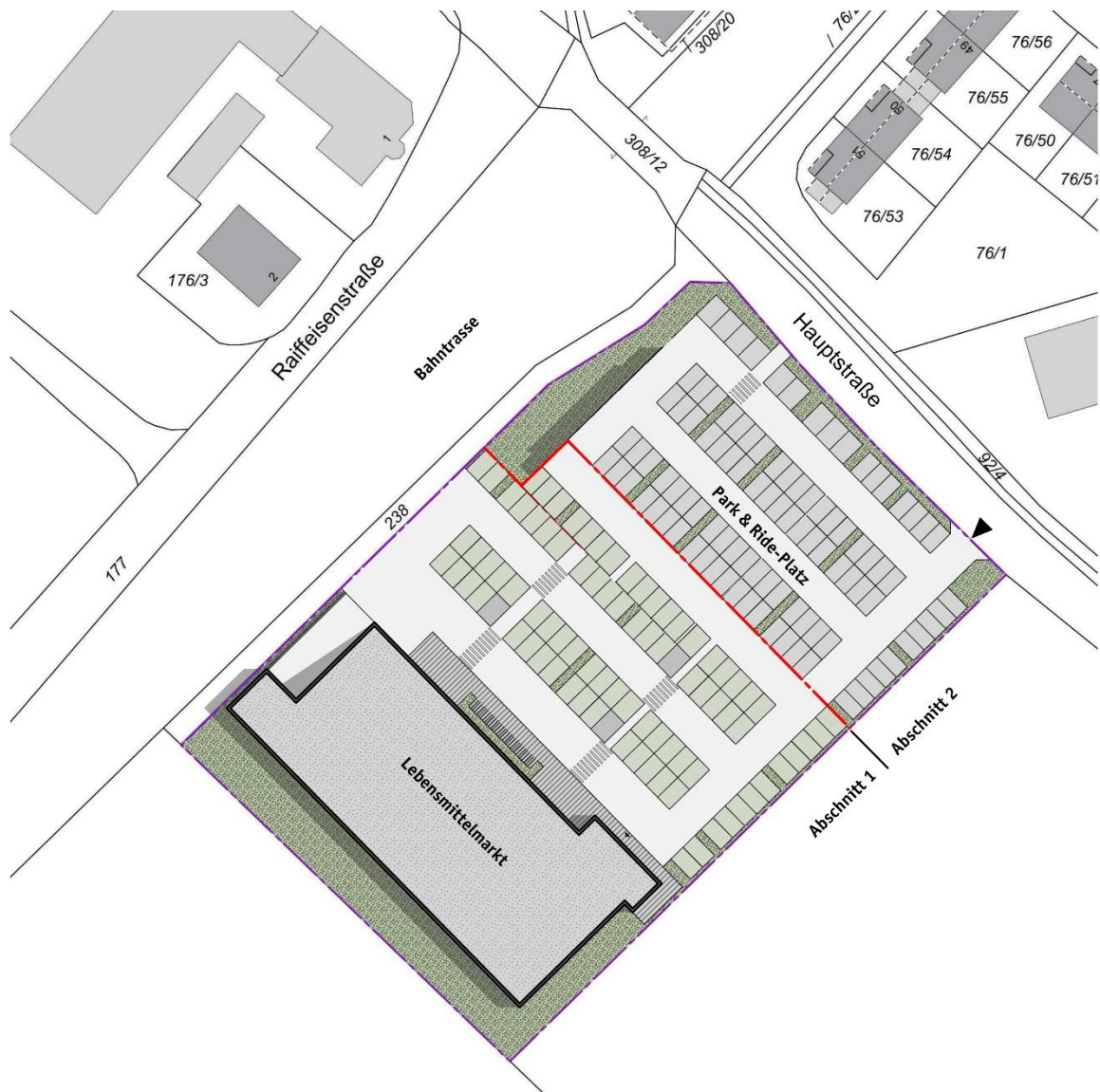


Abbildung: Rahmenplan Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur

Der Rahmenplan wurde als Bebauungskonzept für die Flächennutzungsplanänderung erstellt. Ausgehend von dieser übergeordneten Planung werden die einzelnen Bebauungspläne entwickelt. Im Rahmenplan ist das Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur in zwei Abschnitte unterteilt, da von einer schrittweisen Umsetzung auszugehen ist. Der erste, südwestliche Abschnitt umfasst eine ca. 6.700 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 knapp 80 Stellplätze. Am südwestlichen Gebietsrand ist eine Eingrünung vorgesehen, die auch als ökologische Ausgleichsmaßnahme angelegt werden soll. Dieser Abschnitt ist Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

Für den zweiten, etwa 3.300 m<sup>2</sup> großen Abschnitt ist langfristig ein 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 und Fahrgasse des zweiten Abschnitts verwendet. Im Zuge der weiteren Planung werden die Standorte der Nutzungen mit Blick auf die jeweiligen Anforderungen weiter konkretisiert und bei Bedarf geändert. Auch eine Änderung der Abschnitte ist im weiteren Verfahren möglich.

## 5.2 Städtebaulicher Entwurf

### *Lebensmittelmarkt und sonstige Nutzungen*

Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans sind die im Rahmenplan dargestellten Gebäude und Parkplätze. Im weiteren Verfahren soll der Entwurf auf den Vorhaben- und Erschließungsplan abgestimmt werden. Vorhabenträger können sich bei der Grundstücksausschreibung bewerben. Der Bebauungsplanentwurf hat somit im Detail noch einen vorläufigen Charakter.

Der Lebensmittelmarkt entspricht mit seiner Größe dem eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs, wie er nach dem Bayerischen Landesentwicklungsprogramm auch in nicht zentralen Gemeinden zulässig ist. Die Grundfläche des dargestellten Gebäudes beträgt ca. 2.130 m<sup>2</sup>, sodass eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> sowie etwa 300 m<sup>2</sup> für einen zweiten, angegliederten Betrieb im Erdgeschoss möglich sind. Der Bebauungsplanentwurf lässt auch ein Obergeschoss zu, um eine flächensparende Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen. Als Nutzungen für das Obergeschoss sind gemäß Festsetzung 2.2 des Bebauungsplanentwurfs u.a. Räume für freie Berufe wie z.B. Arztpraxen und Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Eine Senioren-Tagespflege wäre demnach ebenso möglich wie ein Fitnessstudio. Das Gebäude soll überwiegend verputzte oder Holzverschalte Fassaden erhalten und mit begrüntem Dach ausgeführt werden.

Der Haupteingang befindet sich an der Nordostseite des Gebäudes. In diesem Bereich sind auch Fahrradstände vorgesehen. Die Stellplätze Einkaufswagen können ebenfalls am Gebäude oder im Bereich der Parkplätze angeordnet werden. Die Anlieferrampe für den Lebensmittelmarkt ist an der Nordseite des Gebäudes geplant. An der Südseite wäre eine kleine Terrasse im Zusammenhang mit einem Backshop möglich. Einige Handelsunternehmen richten Ladestationen für Elektroautos auf ihren Kundenparkplätzen ein. Solche Stationen sind nach dem Bebauungsplanentwurf ohne weiteres zulässig. Für den Lebensmittelmarkt sind auf dem Grundstück knapp 80 Stellplätze vorgesehen. Die Verkehrsflächen sind auf den Rangierbedarf der Lkw ausgerichtet. An den Supermarktparkplatz schließt später der Parkplatz des zweiten Bauabschnitts an. Eine Fahrgasse des Supermarktparkplatzes wird für diese zukünftige Erweiterung mitgenutzt. Dafür ist im Bebauungsplanentwurf die Sicherung eines Fahrrechts vorgesehen.

### *Straßenerschließung*

Das Sondergebiet wird von der Hauptstraße aus erschlossen. Der betroffene Straßenabschnitt liegt im Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße ED 14. An der dem Planungsgebiet gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Mischgebiet, das über mehrere Zufahrten von der Hauptstraße aus erschlossen ist. Weiter östlich und jenseits der Bahnüberführung ist die Hauptstraße beidseitig bebaut. Die Zufahrt zum Sondergebiet wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Sie ist vorläufig 6,50 Meter breit und an der Einmündung sind beidseitig Radien von 12 Metern für die Eckaufrundungen geplant. Bei der Bebauung des vorderen Grundstücksbereichs – dem zweiten Abschnitt laut Rahmenplan – soll die Zufahrt in dessen Parkplatz integriert werden.

### *Erschließung für Fußgänger und Radfahrer*

An der Hauptstraße besteht ein Gehsteig an der nördlichen Seite. Entlang des Sondergebiets soll zusätzlich an der Südseite ein gemeinsamer Geh- und Radweg eingeplant werden, der vorläufig an den schmalen Gehsteig vor der Bahnüberführung angeschlossen wird. Die Bahnüberführung soll im Zuge des Ausbaus der Bahnverbindung München-Mühldorf neu gebaut werden. Dabei wird die Durchfahrt von 6 m auf 12,5 m verbreitert, wodurch unter anderem breitere Gehsteige in diesem Bereich ermöglicht werden.

Zwischen Bahndamm und dem Sondergebiet verläuft ein Feldweg, der sich nördlich der Hauptstraße als Fuß- und Radweg fortsetzt. Dieser Feldweg kann von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden, um von der Hauptstraße zum Supermarkt zu gelangen. Zusätzlich kann die neu geplante Zufahrt von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden. In der weiteren Planung wird geprüft, ob an der Hauptstraße auf Höhe des Sondergebiets eine (temporäre) Querungshilfe für Fußgänger eingerichtet werden kann. Westlich der Bahnlinie soll demnächst eine Ampel gebaut werden, die – sobald eine Gehwegverbindung unter der Bahnüberführung besteht – auch die Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes verbessert.

### *Stromversorgung*

Für die Stromversorgung in Walpertskirchen sind die Sempt-Elektrizitätswerke Erding und die Bayernwerk Netz GmbH zuständig. Als Standort für eine eventuell erforderliche Trafostation ist vorläufig eine Stelle neben der Zufahrt vorgesehen, siehe Festsetzung im Bebauungsplanentwurf. Der Standort wird im weiteren Verfahren mit dem Versorgungsunternehmen abgestimmt.

### *Sonstige Erschließung*

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

### *Werbeanlagen*

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

### *Grünkonzept*

Der Bebauungsplan greift mit einer Hecke aus Sträuchern und Bäumen am südwestlichen Rand des Sondergebiets das landschaftsplanerische Grünkonzept des Flächennutzungsplans auf. Dieses sieht an dieser Stelle ebenfalls eine Begrünung vor. Am südöstlichen Rand des Sondergebiets ist eine Baumreihe geplant, die im zweiten Abschnitt in Richtung Hauptstraße fortgesetzt werden soll. Innerhalb des Sondergebiets sind nur wenige Bäume festgesetzt, um eine möglichst umfassende Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Als ökologische Ausgleichsmaßnahme ist zum einen die Anlage einer arten- und strukturreichen Hecke am südwestlichen Gebietsrand vorgesehen. Sie soll Insekten und Vögeln als Lebensraum dienen. Zum anderen werden weitere Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs verwendet. Diese werden im weiteren Verlauf der Planung festgelegt.

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

#### Großbäume (Wuchsordnung I)

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

#### Mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II)

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

#### Kleine Bäume (Wuchsordnung III)

- *Prunus padus*          Traubenkirsche
- *Cornus mas*            Kornelkirsche

- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Euonymus europaeus* Pfaffenhütchen
- *Hyppophae rhamnoides* Gewöhnlicher Sanddorn
- *Malus sylvestris* Holzapfel
- *Prunus mahaleb* Steinweichsel
- *Rhamnus frangula* Faulbaum

### 5.3 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.

#### 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).

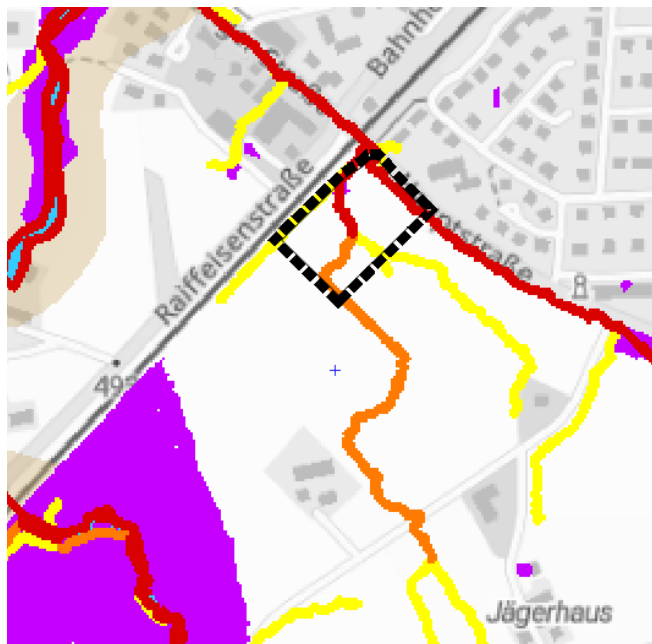


Abbildung: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, LFU Bayern

<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

Das Sondergebiet wird fast vollständig versiegelt – die Grundflächenzahl lässt eine Bebauung bis zu 94 % der Grundstücksfläche zu. Infolge des Klimawandels wird von einer Zunahme von Starkregenereignissen ausgegangen. Um Überflutungsschäden im Sondergebiet oder in der Nachbarschaft auch bei stärkeren Regenereignissen vorzubeugen, wird ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 gefordert, in dem ein dreissigjähriges Starkregenereignis angesetzt wird.

#### 5.4 Umfang der Planung

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

<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>7.585 m<sup>2</sup></b>
• Sondergebiet	6.036 m <sup>2</sup>
• öffentliche Verkehrsfläche	887 m <sup>2</sup>
• Straßenbegleitgrün	15 m <sup>2</sup>
• Fläche für Versorgungsanlagen	18 m <sup>2</sup>
• ohne Nutzung (Sichtdreieck)	10 m <sup>2</sup>
• Ausgleichsfläche	619 m <sup>2</sup>

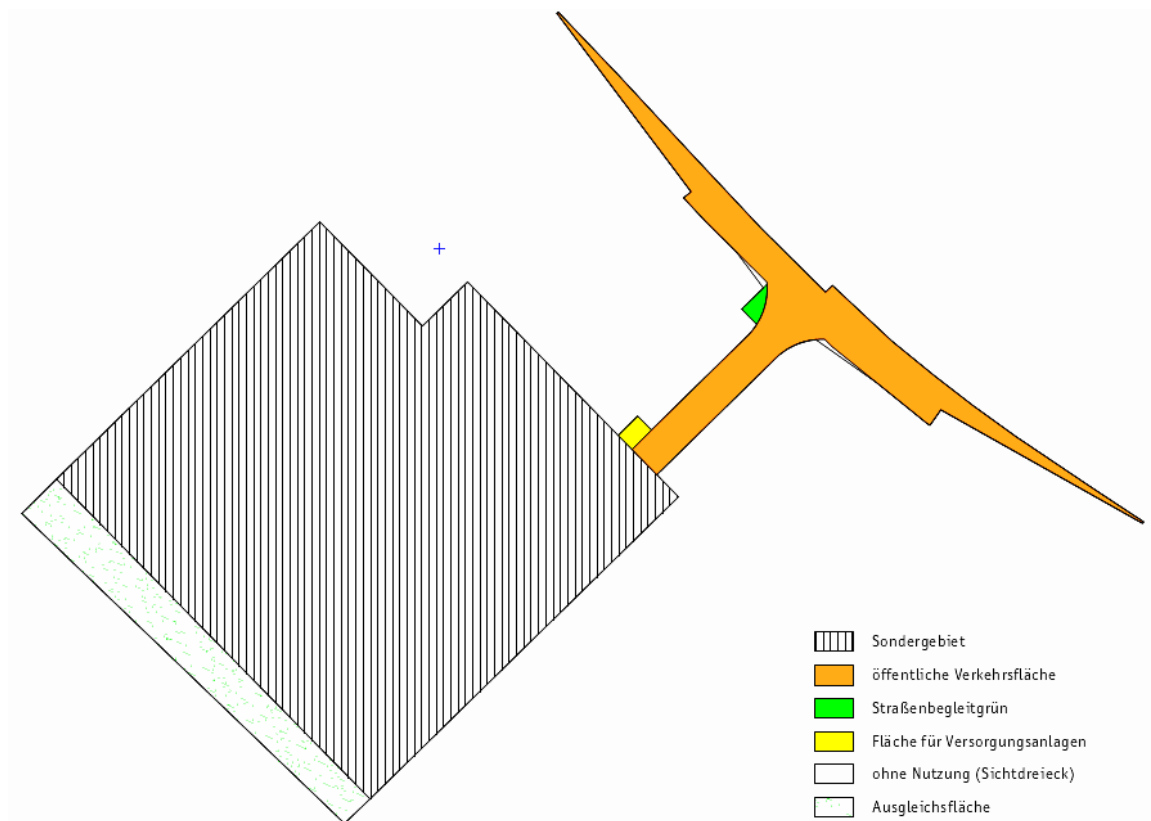


Abbildung: Flächennutzung



## 6 Umweltbericht

Die Umweltprüfung wird 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, werden bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Der folgende vorläufige Umweltbericht wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

### 6.1 Einleitung

#### *Inhalte und Ziele des Bebauungsplans*

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

#### *Bedeutsame Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen*

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

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

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

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

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

bewahren. Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren.

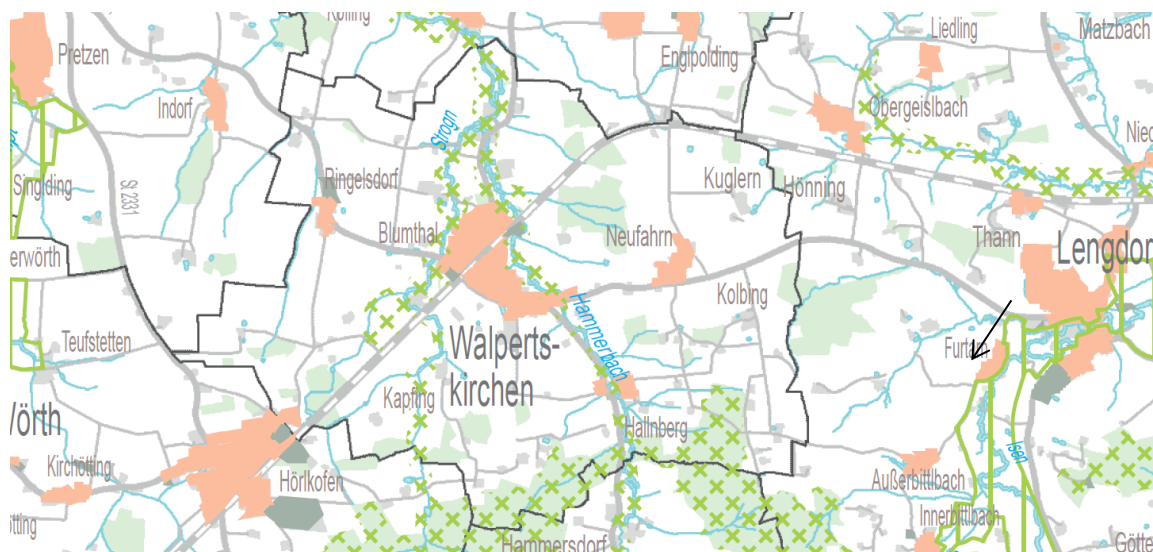
Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben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

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

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

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

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



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

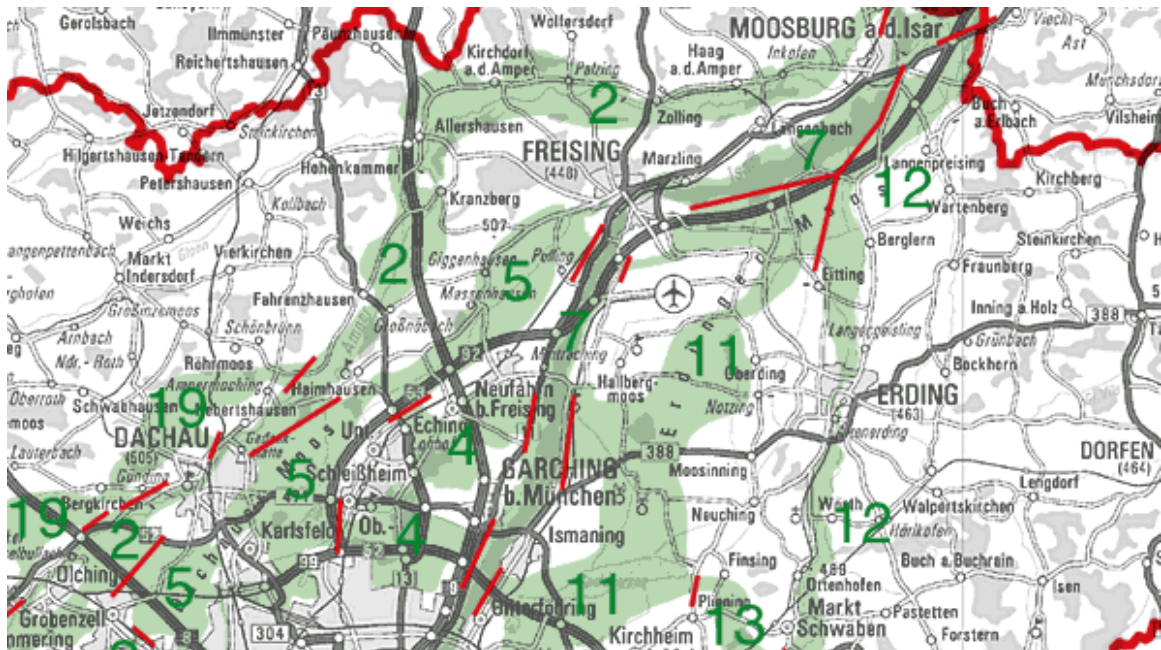


Abbildung: Ausschnitt aus der Karte „Regionale Grünzüge“, Regionalplan München

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



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

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

### *Schutzgut Mensch*

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

### *Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Das Sondergebiet ist auf einer Fläche geplant, die derzeit als Acker genutzt wird. Ihre Bedeutung als Lebensraum ist gering. 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. Nachweise über das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet liegen nicht vor. Aufgrund der Kulissenwirkung der angrenzenden Gehölze und des Bahndamms sowie der Mittelspannungsleitungen ist davon auszugehen, dass bodenbrütende Vogelarten, die teilweise auch Ackerflächen nutzen, die Fläche meiden. Weitere Vorbelastungen bestehen durch die Kreisstraße und die angrenzende Bebauung. Dies gilt grundsätzlich auch für die unmittelbar südlich und östlich an das Plangebiet grenzenden Ackerflächen. In der näheren Umgebung des Planungsbereichs 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 Planungsgebiets liegen Teile der biotopkartierten Auwälder, Röhrichte und Hecken um Walpertskirchen, darunter die Gehölze am Bahndamm. 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. Auch die spätere Nutzung kann durch den Verkehr und die Geräusche, die mit dem Betrieb des Lebensmittelmarktes verbunden sind, insbesondere tagsüber, zu Störungen führen. Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind voraussichtlich von geringer Erheblichkeit, vorbehaltlich des Ergebnisses einer derzeit laufenden Artenschutzprüfung.

### *Schutzgut Fläche*

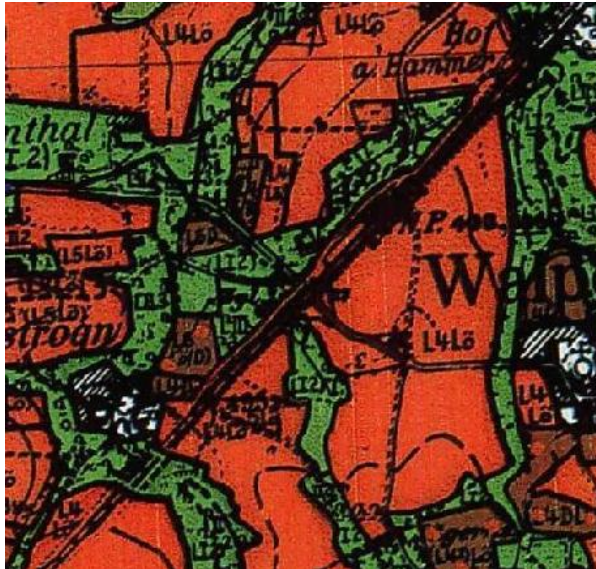
In der Gemeinde Walpertskirchen werden derzeit ca. 10 % der Fläche des Gemeindegebiets als Siedlungs- und Verkehrsfläche genutzt, 185 ha.<sup>3</sup> Die Siedlungs- und Verkehrsfläche ist in den letzten zehn Jahren weniger stark gewachsen als die Einwohnerzahl und Zahl der Arbeitsplätze. Je Einwohner 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 ca. 0,7 ha. Im Verhältnis zur bestehenden Siedlungsfläche und zur Funktion der Nahversorgung für das Wohl der Allgemeinheit ist dieser Zuwachs untergeordnet. Für sich betrachtet ist die Flächenbeanspruchung bei Supermärkten allerdings regelmäßig hoch. Die Möglichkeit flächensparender Ansätze wie mehrgeschossige Bauweise oder Bündelung von Parkplätzen werden noch geprüft. Es sind mäßig erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

---

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



### *Schutzgut Boden*



Der Boden im Bereich des Planungsgebiets ist teils als Lehm Boden aus Löss mit mittlerer Ertragsfähigkeit (L4L6), teils auch als Schwemmlandboden guten Zustands (L12AL) zu bezeichnen. 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.

### *Schutzgut Klima und Luft*

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

### *Schutzgut Landschaftsbild*

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

### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

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

### *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern*

Zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes und damit auch zwischen den Schutzgütern des Naturschutzes bestehen vielfältige Wechselwirkungen. Planungsrelevante Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu benennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden – soweit erkennbar und relevant – bei den jeweiligen Schutzgütern behandelt. Spezielle, über die schutzgutbezogenen Auswirkungen hinausgehende Wechselwirkungen zwischen den Teilen des Naturhaushaltes sind aufgrund der komplexen Wirkungszusammenhänge wahrscheinlich, aber nicht offenkundig.

## **6.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

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

## **6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### *Vermeidungsmaßnahmen*

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen:

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

Eine Abstimmung der Baufelddräumung auf die Brutzeiten von Bodenbrütern kann bei Bedarf im Durchführungsvertrag festgelegt werden, der nach dem Wechsel in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt wird. 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. Folgende Planungsziele und Maßnahmen dienen der Anpassung an die beschriebenen Klimaveränderungen oder vermindern den Beitrag zum Klimawandel:

- Die Etablierung eines örtlichen Lebensmittelmarktes ist eine Klimaschutzmaßnahme zur Vermeidung verkehrsbedingter CO<sub>2</sub>-Erzeugung;
- Begrünung des Sondergebiets – z.B. im Parkplatzbereich – mit Bäumen zur Verminderung der Auswirkungen von Hitzewellen;
- Dachbegrünung auf den größeren Gebäuden;

---

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

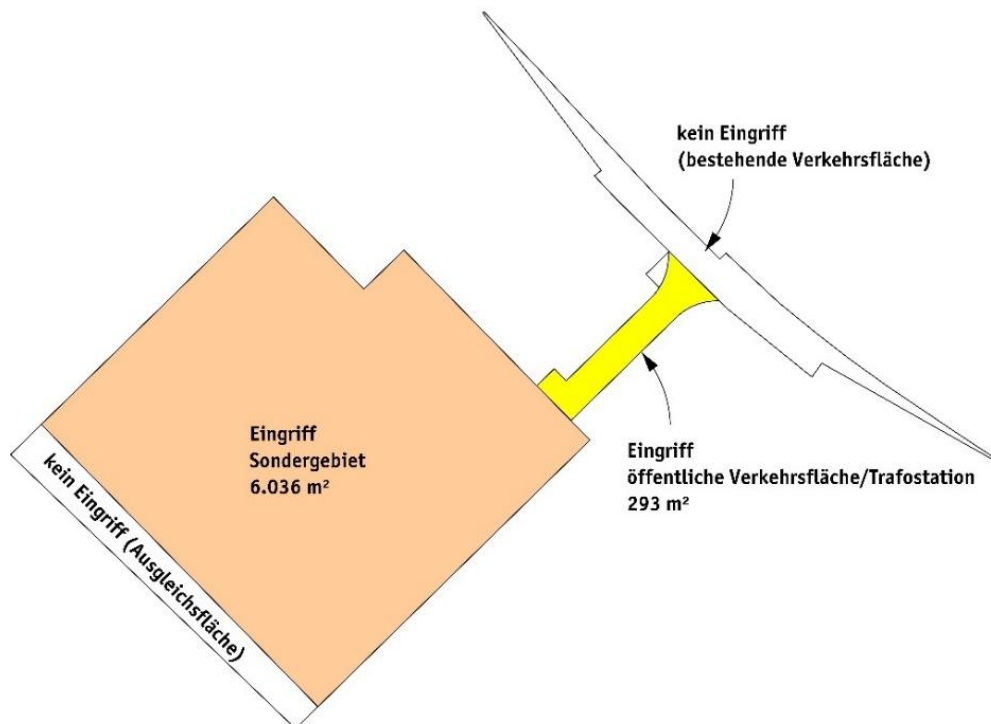


- Berücksichtigung von Starkniederschlägen bei der Niederschlagswasserentsorgung: Überflutungsnachweis und ggf. Maßnahmen zum Überflutungsschutz;

#### *Ermittlung des Ausgleichsbedarfs*

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

Das Planungsgebiet hat als Ackerfläche in vorbelasteter Ortsrandlage nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I). Im Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von mehr als 0,35 festgesetzt. Die Eingriffsschwere ist deshalb vom Typ A (hoher Versiegelungsgrad). Die Verkehrsflächen und die Versorgungsfläche für die Trafostation sind ebenfalls mit einem hohen Versiegelungsgrad anzusetzen (Typ A). Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche - die Hauptstraße - ist kein Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft.



*Abbildung: Eingriffsflächen*

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

- Sondergebiet  
Eingriff in Ackerflächen; Typ A I  
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6, gewählt wird 0,3.  
Eingriffsfläche: 6.036 m²  
Ausgleichsfläche:  $6.036 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.811 \text{ m}^2$
- öffentliche Verkehrsflächen/Versorgungsfläche  
Eingriff in Ackerflächen; Typ A I  
der Kompensationsfaktor liegt zwischen 0,3 und 0,6, gewählt wird 0,3.  
Eingriffsfläche: 293 m²  
Ausgleichsfläche:  $293 \text{ m}^2 \times 0,3 = 88 \text{ m}^2$

Insgesamt ist eine 1.899 m² große Ausgleichsfläche erforderlich.

### *Auswahl geeigneter Flächen für den Ausgleich und notwendige Maßnahmen*

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

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf anderen Flächen erfüllt. Diese Flächen werden im weiteren Verfahren bestimmt.

## **6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Bis zur Erstellung dieses vorläufigen Umweltberichts wurden noch keine vom Entwurf wesentlich abweichenden Alternativen untersucht.

## **6.6 Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung**

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

## **6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

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

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

## 6.8 Quellen

Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Regionalplan München – Karte 3 Landschaft und Erholung  
Regionaler Planungsverband München, Stand November 2014
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2025
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Erding (Auskunftsarbeitsplatz)  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2001
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2025
- Umweltatlas Bayern  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2025
- Bayerischer Denkmalatlas  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2025
- Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2024

## **7 Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan Lebensmittelmarkt Walpertskirchen schafft die Gemeinde Walpertskirchen Bau-recht für einen Supermarkt mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche und weiteren Betrieben und Anlagen der Nah-versorgung. Das Vorhaben ist der erste Teil eines Sondergebiets für Einzelhandel und Infrastruktur der örtli-chen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen an der Hauptstraße.

Hörlkofen, den .....

.....  
Franz Hörmann, Erster Bürgermeister