



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

10. Dezember 2025

## **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 .....	10
4.3	Umfang der Planung .....	11
5	Umweltbericht .....	12
5.1	Einleitung .....	12
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	15
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	17
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	17
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	18
5.6	Methodik, Kenntnislücken, Maßnahmen zur Überwachung .....	18
5.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	19
5.8	Quellen .....	19
6	Zusammenfassung .....	20

## 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).

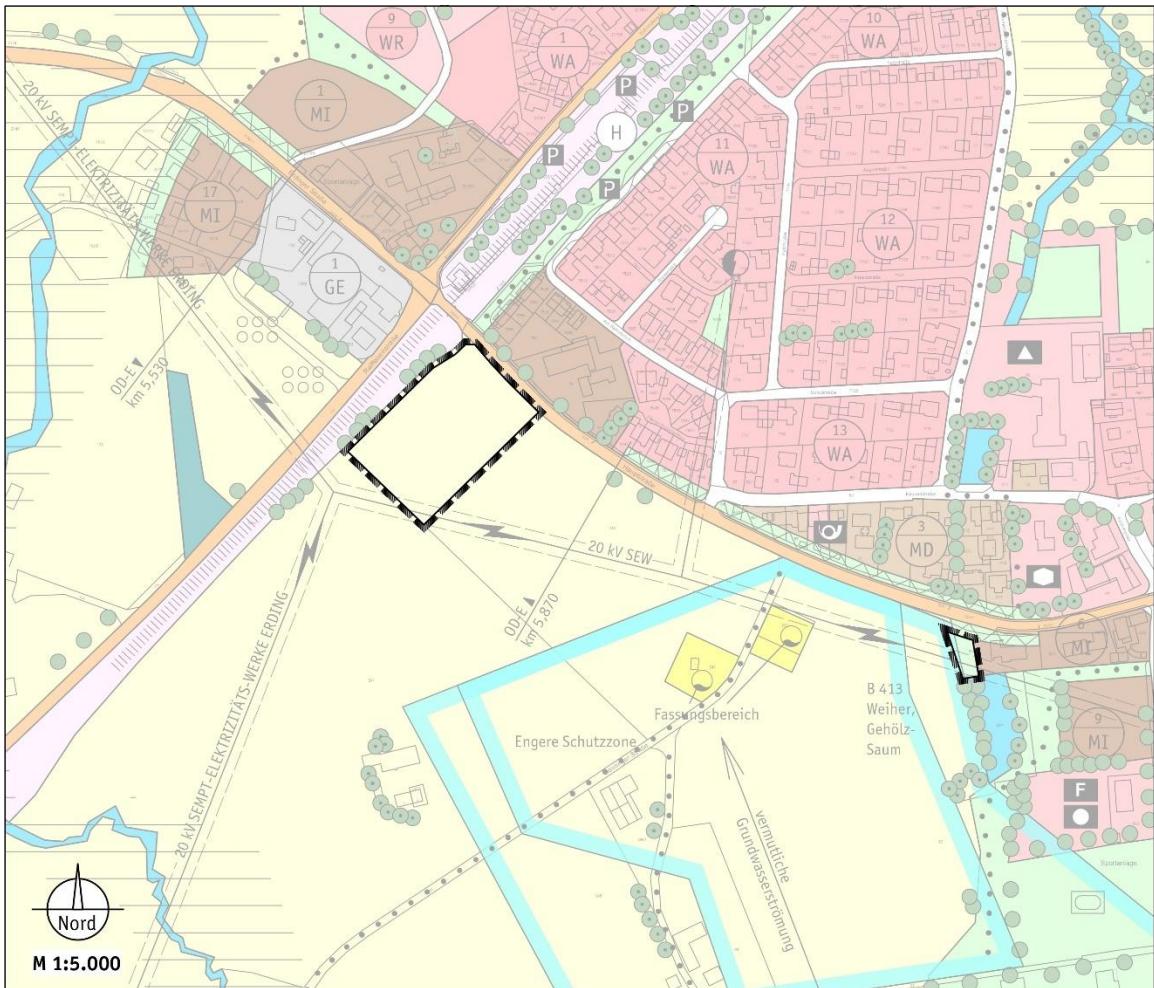


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit den Änderungsbereichen

## 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 ungeteilte, 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 verbrauchernahme 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 ortspanierisch 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.

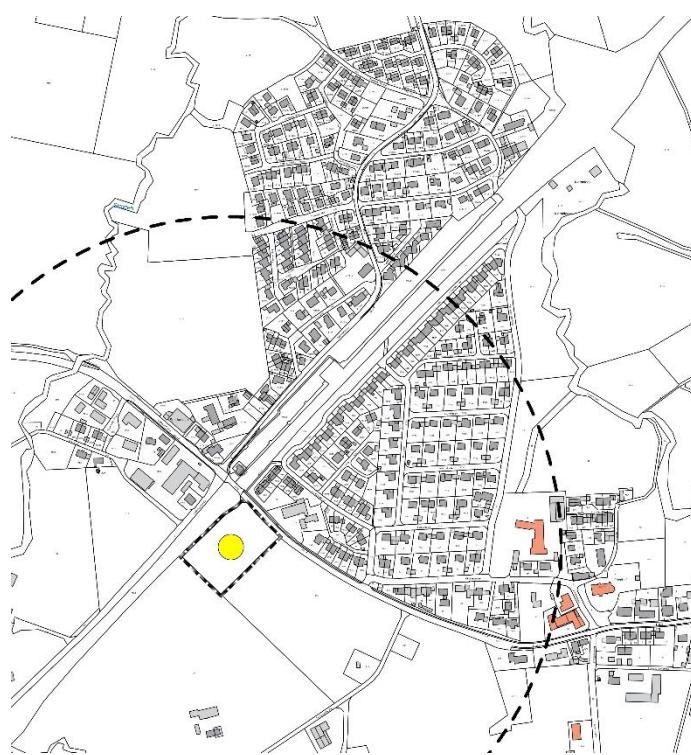
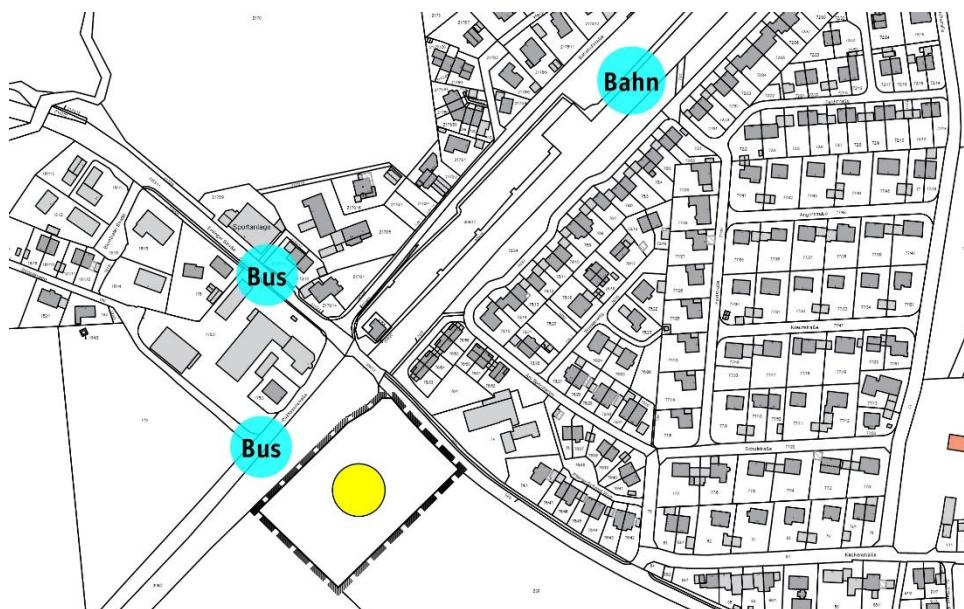


Abbildung: 500-m-Distanz

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 (Entfernung 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.

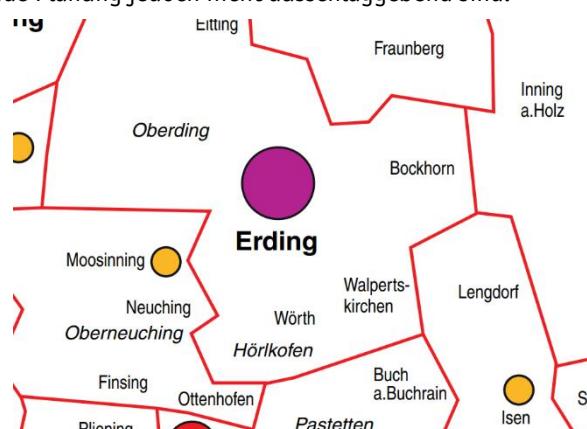


*Abbildung: Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs*

#### *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 dürfen bis zu 25 % der Kaufkraft des Bezugsraumes abschöpfen.

### 3.4 Ergebnis

Die Angaben zur landesplanerischen Überprüfung sind als Teil der Flächennutzungsplanbegründung 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.

## 4 Planung

### 4.1 Städtebaulicher Entwurf (Sondergebiet)

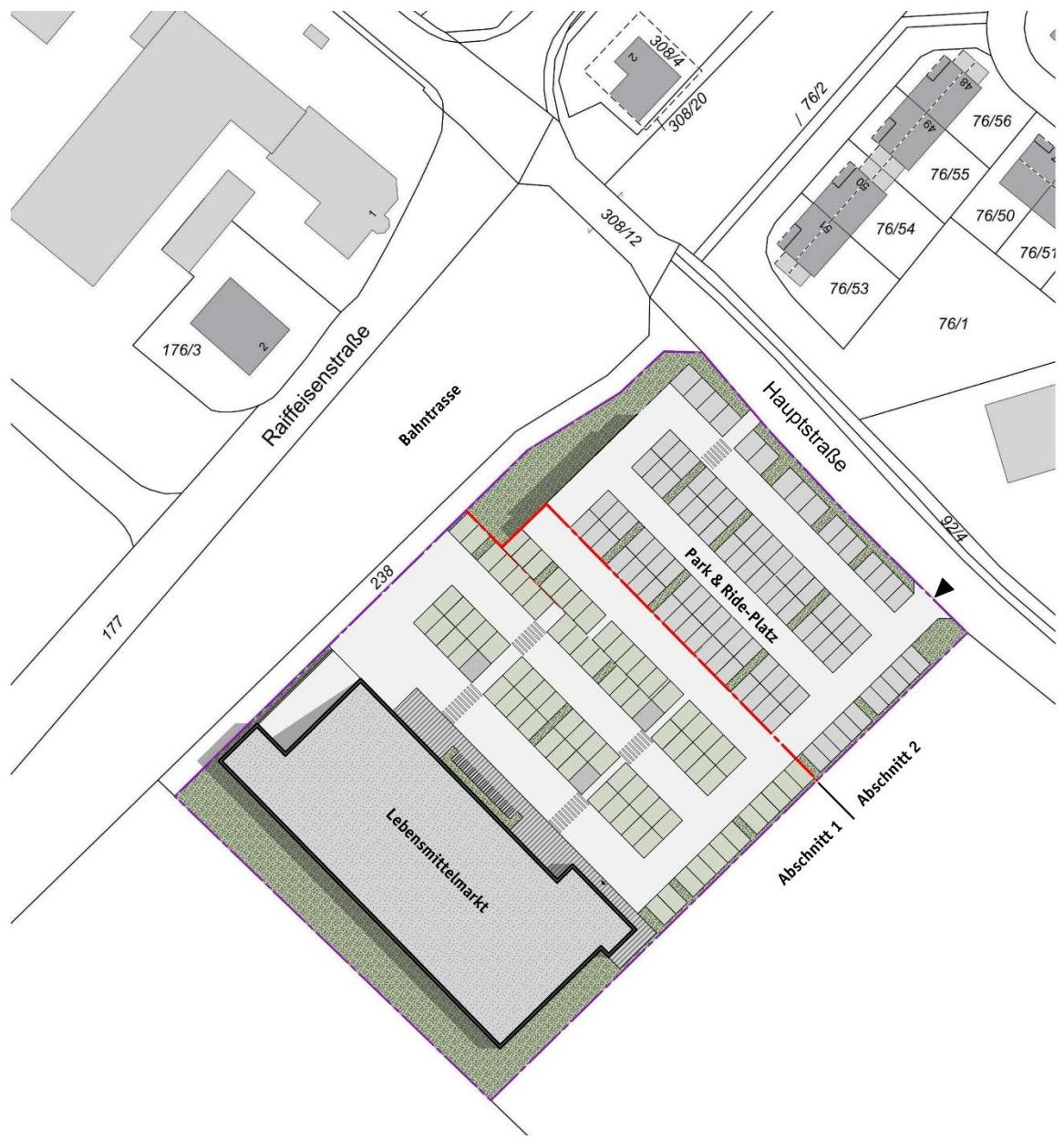


Abbildung: städtebaulicher Entwurf (Bereich Sondergebiet)

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, südwestliche Abschnitt umfasst eine ca. 6.700 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 239, Gemarkung Walperskirchen. 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 u.U. auch als ökologische Ausgleichsmaßnahme angelegt werden kann.

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.

## 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 Fußgägerverkehr 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-Mühldorf neu gebaut werden. Dabei wird die Durchfahrt von 6 m auf 12,5 m verbreitert, wodurch unter anderem breitere Gehsteige in diesem Bereich ermöglicht werden. Entlang des Sondergebiets soll an der Hauptstraße ein 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.

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–Mühldorf ist entlang der Bahntrasse im Ortsbereich der Bau einer 2 m hohen Lärmschutzwand geplant. Unabhängig

<sup>1</sup> Quelle: Parkplatzlärmbstudie 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. 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).

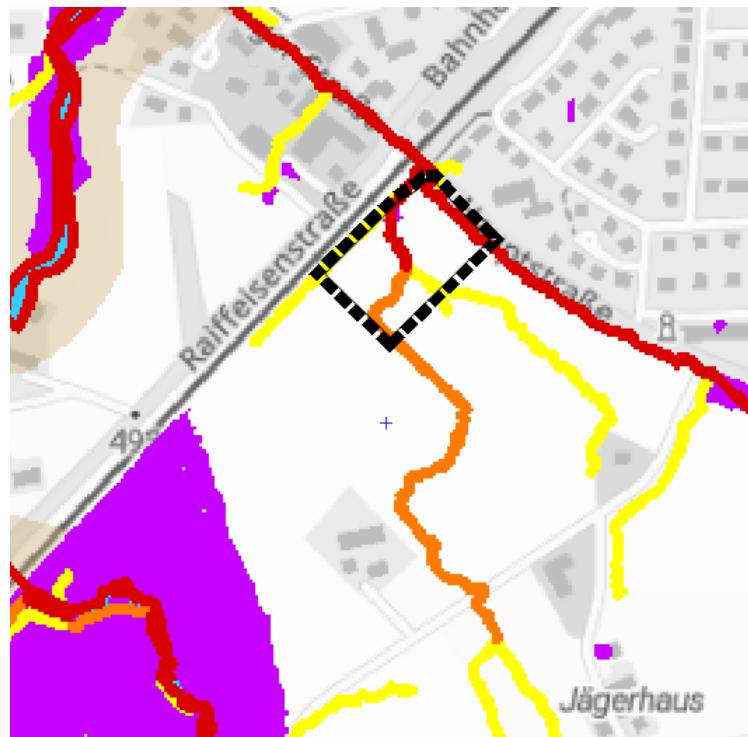


Abbildung: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, LFU Bayern

### 4.3 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>1,05 ha</b>	-	<b>1,05 ha</b>
Sondergebiet Einzelhandel/Infrastruktur	-	+ 1,00 ha	1,00 ha
Mischgebiet	-	+ 0,05 ha	0,05 ha
Fläche für die Landwirtschaft	1,01 ha	- 1,01 ha	-
Grünfläche	0,04 ha	- 0,04 ha	-

## 5 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.

### 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 Biotoptkartierung 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 ungeliebte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden soll (LEP 3.3 (G)), werden bei der vorliegenden Planung beachtet. Das Planungsgebiet ist an bestehende Siedlungen angebunden und es entsteht durch die Ausweisungen keine bandartige Struktur oder Landschaftszerschneidung.

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

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

gewachsene Kulturlandschaften sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren.

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

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

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

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

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

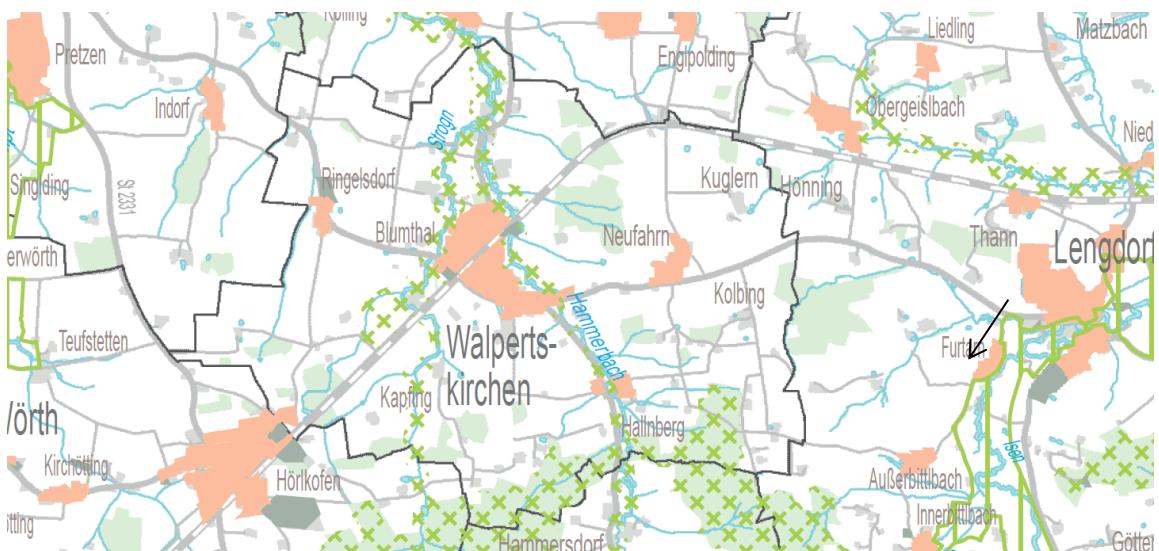


Abbildung: Ausschnitt aus der Karte „Landschaft und Erholung“, Regionalplan München

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

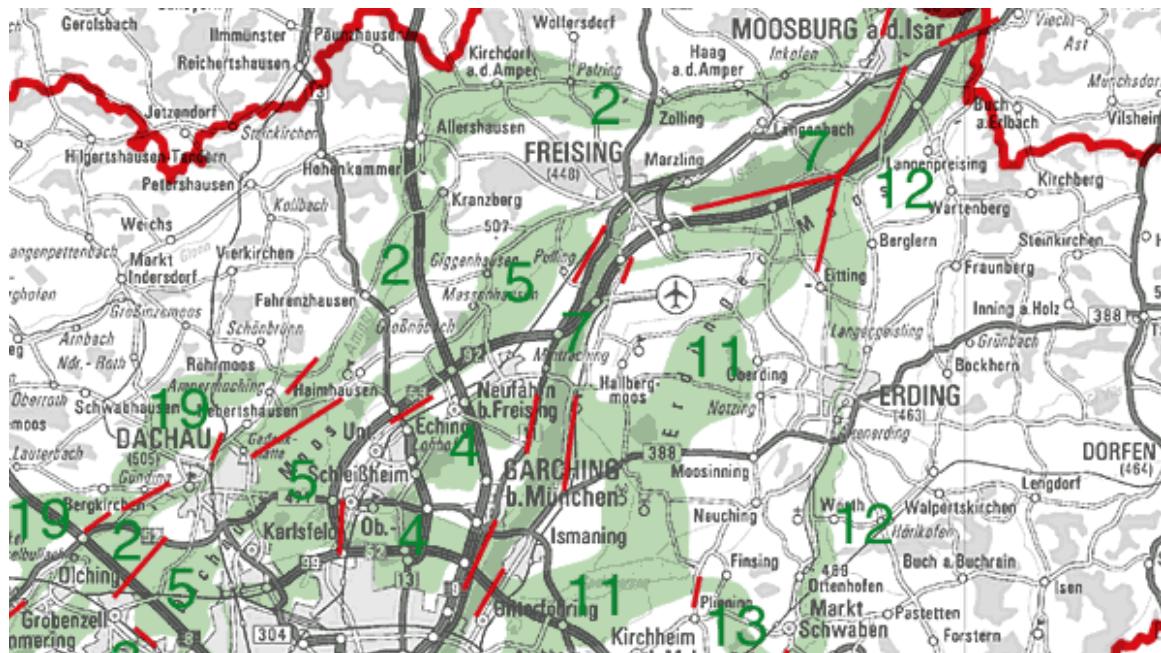


Abbildung: Ausschnitt aus der Karte „Regionale Grünzüge“, Regionalplan München

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

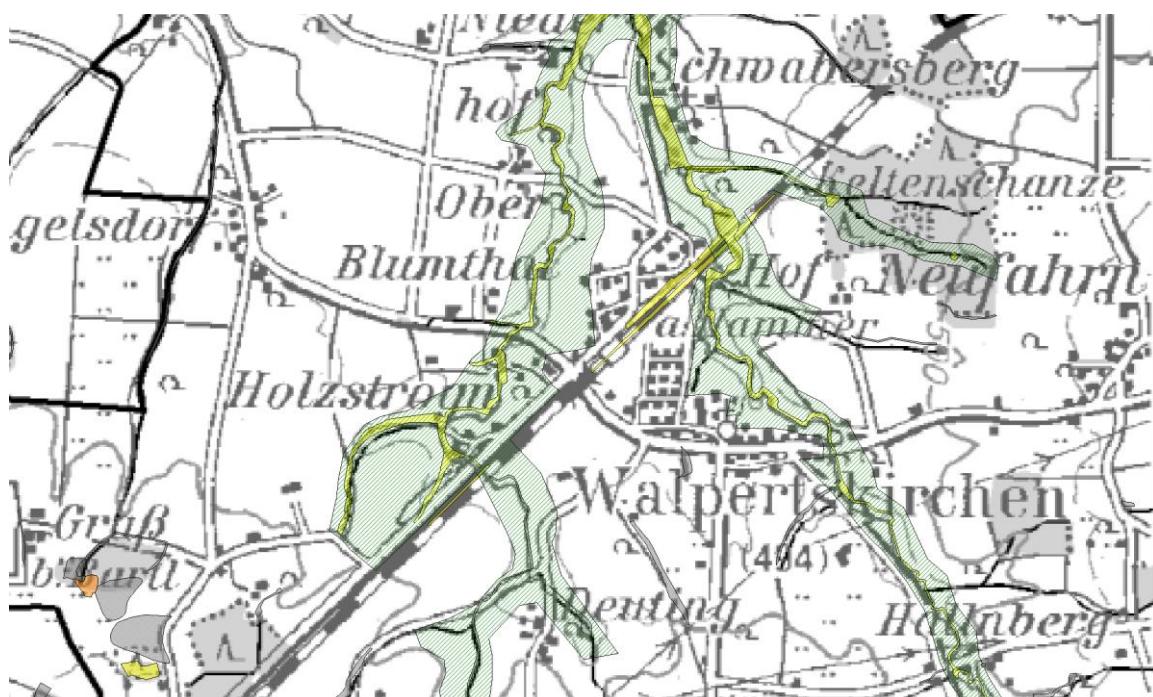


Abbildung: Ausschnitt aus der Karte zum Landkreis-Arten- und Biotopschutzprogramm Erding

## **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 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 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 biotop-kartierten 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. Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind voraussichtlich von geringer Erheblichkeit, vorbehaltlich des Ergebnisses einer derzeit laufenden Artenschutzprüfung für den Bereich des Sondergebiets.

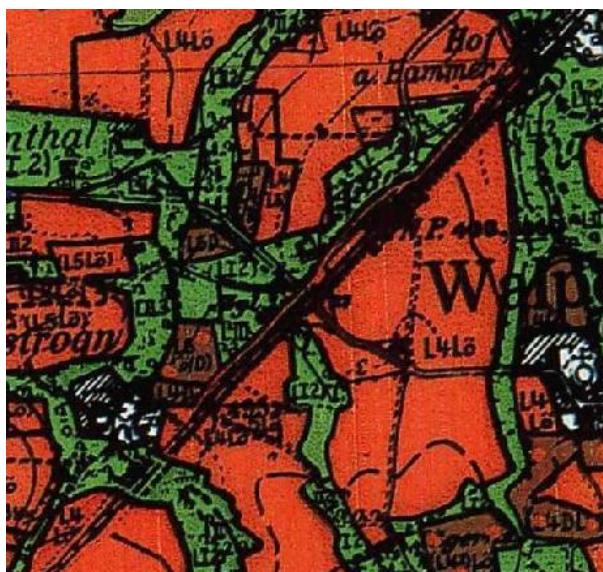
### *Schutzgut Fläche*

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 1,05 ha (0,6 %). 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

### *Schutzbau Boden*



Der Boden im Bereich des Planungsgebiets ist teils als Lehm Boden aus Löss mit mittlerer Ertragsfähigkeit (L4Lö), teils auch als Schwemmlandboden guten Zustands (LI2Al) 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 bau bedingte Verdichtung belastet. Die Auswirkungen haben daher eine hohe Erheblichkeit. Die Abbildungen zeigen Ausschnitte aus der Bodenschätzkarre des Umweltatlas Bayern.

### *Schutzbau 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.

### *Schutzbau Klima und Luft*

Das Planungsgebiet weist ein warmgemäßigt, 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.

### *Schutzbau 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 einzurünen. 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 Hausegartens lässt dagegen keine Beeinträchtigungen erwarten. Das Landschaftsbild wird insgesamt mäßig erheblich beeinträchtigt.

#### *Schutzwert 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 Walperskirchen 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 Schutzwerten*

Zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch den Schutzwerten des Naturschutzes bestehen vielfältige Wechselbezüge. Planungsrelevante Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzwerten sind bei der Bewertung der Umweltauswirkungen zu benennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzwerten werden - soweit erkennbar und von Belang - bei den jeweiligen Schutzwerten behandelt. Besondere Wechselwirkungen zwischen den Teilen des Naturhaushalts über die schutzwertbezogenen 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. 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 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.
- Abstimmung der Baufeldräumung für die Sondergebiete auf die Brutzeiten von Bodenbrütern.

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 CO2-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;

---

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

- 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. Die Eingriffsschwere ist deshalb vom Typ A (hoher Versiegelungsgrad). Im Mischgebiet ist dagegen einer 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: 1,00 ha  
Ausgleichsfläche:  $1,00 \text{ ha} \times 0,3 \text{ bis } 0,6 = 0,3 \text{ bis } 0,6 \text{ ha}$
- 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.

## **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.

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.

## 5.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzbereich	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 Denkmalatlas  
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stand 2025
- Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut  
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 2024

## **6 Zusammenfassung**

Mit der 4. Flächennutzungsplanänderung weist die Gemeinde Walperskirchen 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