



**Gemeinde Walpertskirchen**  
**4. Flächennutzungsplanänderung**  
**Zusammenfassende Erklärung**

22. Mai 2026

## 1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Walpertskirchen besitzt einen vom Landratsamt Erding mit Bescheid vom 15. November 1996 genehmigten Flächennutzungsplan, der seitdem mehrfach geändert wurde. Der Gemeinderat der Gemeinde Walpertskirchen hat am 13. November 2025 den Beschluss gefasst, die 4. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Mit der 4. Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Stärkung der wohnortnahen Nahversorgung im Hauptort Walpertskirchen geschaffen. Hierzu wird eine bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche südlich der Hauptstraße, östlich des Bahndamms, als Sondergebiet „Einzelhandel und Infrastruktur“ dargestellt. Ergänzend wird östlich dieses Sondergebiets eine kleine, bislang als Grünfläche dargestellte Fläche in ein Mischgebiet geändert, um die bestehende städtebauliche Struktur sinnvoll zu ergänzen.

Die Planung verfolgt das Ziel, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs nachhaltig und wohnortnah sicherzustellen. Hintergrund ist insbesondere der Wegfall eines bisherigen Lebensmittelmarktes und die derzeit unzureichende Nahversorgung im Gemeindegebiet.

Die Flächennutzungsplanänderung wurde im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Walpertskirchen am 21. Mai 2026 gefasst. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch das Landratsamt Erding wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der dargelegt wird, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der 4. Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht dargestellt, der Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist. Darin wurden der Umweltzustand im Änderungsbereich sowie die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht behandelt die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter. Zusätzlich wurden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern betrachtet.

**Mensch** Die Planung führt zu einer zusätzlichen Verkehrs- und Nutzungsintensität im Bereich des geplanten Sondergebiets. Durch geeignete städtebauliche Anordnung, Immissionschutzmaßnahmen und nachgelagerte Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können mögliche Lärm- und sonstige Immissionswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

**Tiere und Pflanzen** Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung auf. Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass bei Umsetzung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen – insbesondere zum Schutz angrenzender Strukturen wie des Bahndamms – keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

**Fläche und Boden** Mit der Planung erfolgt eine Inanspruchnahme bislang unbebauter landwirtschaftlicher Flächen. Die Böden weisen eine gute Qualität auf, sodass der Eingriff als erheblich einzustufen ist. Der Umfang der neuen Bauflächen ist jedoch auf das städtebaulich notwendige Maß begrenzt und dient der Sicherung einer wichtigen Daseinsvorsorgefunktion.

**Wasser** Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das anfallende Niederschlagswasser soll im weiteren Verfahren möglichst ortsnah behandelt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Grund- oder Oberflächenwassers sind nicht zu erwarten.

**Klima und Luft** Durch die Bebauung gehen kleinräumige Funktionen der Kaltluftentstehung verloren. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Einbindung in bestehende Siedlungs- und

Infrastrukturzusammenhänge sind die Auswirkungen insgesamt als gering einzustufen. Die Stärkung der fußläufigen Nahversorgung wirkt sich langfristig verkehrsmindernd und damit positiv auf Klima und Luft aus.

**Landschaftsbild** Das Plangebiet liegt am Ortsrand und ist bereits durch Verkehrsinfrastruktur geprägt. Durch Eingrünungsmaßnahmen und eine landschaftsangepasste Gestaltung kann das Orts- und Landschaftsbild angemessen berücksichtigt werden. Eine gewisse Beeinträchtigung ist jedoch nicht vollständig zu vermeiden und wird als mäßig erheblich beurteilt.

**Kultur- und Sachgüter** Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Hinweise zum Umgang mit eventuell auftretenden Bodendenkmälern wurden in die Begründung aufgenommen.

Insgesamt kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Umweltwirkungen auf Flächennutzungsplanebene bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vertretbar sind. Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren verbindlich festgelegt.

### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **3.1 Frühzeitige Beteiligung**

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden zahlreiche Stellungnahmen abgegeben. Ein großer Teil der beteiligten Stellen äußerte keine Bedenken oder ausschließlich Hinweise allgemeiner Art. Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken betrafen insbesondere Belange des Naturschutzes, der Landwirtschaft, des Verkehrs, des Brandschutzes sowie die Abstimmung der Planung mit der eisenbahnrechtlichen Fachplanung zum Ausbau der Bahnstrecke München–Mühlendorf (ABS 38).

Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Gemeinderat vorgelegt und sachgerecht geprüft. Die jeweiligen Abwägungsvorschläge wurden vom Gemeinderat übernommen. Soweit erforderlich, wurden Hinweise in die Begründung aufgenommen oder im weiteren Verfahren berücksichtigt. Anpassungen der Planung ergaben sich insbesondere aus der erforderlichen Konfliktlösung mit der Bahnplanung.

Als Ergebnis der Abwägung wurde die Planung so angepasst, dass der für die ABS-38-Baumaßnahmen benötigte bahnahe Bereich im ersten Realisierungsabschnitt freigehalten bleibt: der Baukörper des künftigen Einzelhandelsstandortes sowie die Stellplatzanlagen wurden städtebaulich nach Südosten verschoben. Gleichzeitig wurde das Sondergebiet im Flächennutzungsplan entsprechend erweitert, ohne die Durchführung der eisenbahnrechtlichen Fachplanung zu beeinträchtigen.

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

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgten in der Zeit vom 2. März 2026 bis einschließlich 17. April 2026.

Auch in dieser Verfahrensstufe gingen Stellungnahmen ein, die sich insbesondere auf raumordnerische Belange, verkehrliche Aspekte, wasserwirtschaftliche Anforderungen sowie auf die Vereinbarkeit der Planung mit der eisenbahnrechtlichen Veränderungssperre bezogen.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 21. Mai 2026 vom Gemeinderat behandelt und entsprechend den vorgelegten Abwägungsvorschlägen entschieden. Dabei wurde den fachplanerischen Belangen der Bahn besonderes Gewicht beigemessen. Die Stellungnahmen führten zu keiner grundlegenden Änderung der Planung, da die jeweiligen Belange entweder bereits berücksichtigt waren oder auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der späteren Umsetzung zu regeln sind.

#### **4 Gründe für die Wahl des Plans und der dargestellten Planung**

Im Rahmen der Umweltprüfung und der Planaufstellung wurden auch alternative Planungsmöglichkeiten geprüft. Innerörtliche oder bereits vorbelastete Standorte, die für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes geeignet wären, stehen in der Gemeinde Walpertskirchen nicht zur Verfügung. Die Standortwahl ist wesentlich durch die Anforderungen an Erreichbarkeit, Wirtschaftlichkeit, städtebauliche Integration und Flächenverfügbarkeit geprägt.

Der gewählte Standort am südlichen Ortsrand weist aufgrund der Nähe zum Ortszentrum, der guten fußläufigen und verkehrlichen Erschließung sowie der Nähe zur Bahnstation eine hohe Eignung für die angestrebte Nutzung auf. Trotz der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen überwiegen die Belange der Sicherung der örtlichen Nahversorgung und der Daseinsvorsorge.

Durch die Anpassung der Planung an die eisenbahnrechtlichen Erfordernisse konnte ein zentraler Nutzungskonflikt gelöst werden. Die Planung berücksichtigt damit sowohl die kommunalen Entwicklungsziele als auch die überörtlichen Fachplanungen und öffentlichen Interessen.

Nach Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Walpertskirchen in der vorliegenden Fassung beschlossen, da sie eine ausgewogene und nachhaltige Lösung zur Sicherung der Nahversorgung darstellt und die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung angemessen berücksichtigt.