



GEMEINDE VOLKENSCHWAND

Landkreis Kelheim

Bebauungsplan

„WA Wohnbebauung an der Feuerwehr“

Begründung

zur Planfassung vom 14.07.2026

Projekt-Nr.: 3369.006

VORENTWURF

Auftraggeber:

Gemeinde Volkenschwand

Poststraße 2 a
84048 Mainburg

Telefon: 08751/8634-0

Fax: 08751/8634-49

E-Mail: vg@vg-mainburg.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Alexandra Finkenzeller (M.Sc.), Stadtplanerin

Judith Mildner, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin

Vanessa Serba, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage	4
3.2	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	9
4.4	Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	9
5	Ziele und Zwecke der Planung	9
6	Planerisches Konzept.....	10
6.1	Städtebauliche Konzept.....	10
6.2	Verkehrskonzept	11
6.3	Freiflächenkonzept	12
7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	12
7.1	Bedarfsnachweis Wohnen	12
7.1.1	Bevölkerungsentwicklung	13
7.1.2	Flächenpotentiale im Gemeindegebiet.....	17
7.1.3	Aktivierungs- und Entwicklungsstrategie.....	18
7.2	Planungsalternativen	18
8	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	19
8.1	Umweltschutz	19
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	19
8.3	Artenschutz	19
9	Weitere fachliche Belange.....	21
9.1	Immissionsschutz	21
9.2	Hochwasserschutz	21
9.3	Denkmalschutz.....	22
9.4	Klimaschutz	23
9.5	Boden- und Grundwasserschutz.....	23
10	Ver- und Entsorgung	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP13, Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.	8
Abb. 1:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (links) und aus der 27. Änderung (rechts), jeweils mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs	9
Abb. 2:	Schnitt Mehrfamilienhäuser im Norden (rechts) und Terrassenhäuser im Zentralbereich (links), o.M.	11
Abb. 3:	Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung Volkenschwands seit 1840	14
Abb. 4:	Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2043 gegenüber 2023	15
Abb. 5:	Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich	16
Abb. 6:	Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen	17
Abb. 7:	Blick Richtung Norden auf das Untersuchungsgebiet (UG) am Ostende des UG (links), Blick Richtung Norden auf das UG am Westende des UG (rechts)	20
Abb. 8:	Alte Esche und Graben der Großen Laber im Nordwesten des UG (links), Blick Richtung Osten und auf Eiche am Südrand des UG (rechts)	20
Abb. 9:	Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut	22

1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Volkenschwand hat in ihrer Sitzung am 04.11.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Wohnbebauung an der Feuerwehr“ beschlossen.

Anlass der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets am westlichen Rand von Volkenschwand. Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen soll der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum begegnet und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Unter Berücksichtigung der Ferienzeit wird die Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um gut zwei Wochen über die gesetzlich vorgesehene Mindestfrist hinaus verlängert. Ziel der Fristverlängerung ist es, eine möglichst umfassende Beteiligung zu gewährleisten.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Volkenschwand liegt im Südosten des Landkreises Kelheim, im Westen der Region Landshut, ca. 9 km östlich des Mittelzentrums Mainburg. Sie besteht aus insgesamt 31 Ortsteilen und ist über die Staatsstraße St 2049 an die Bundesautobahn A93, Ausfahrt Mainburg, an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Östlich des Plangebiets befindet sich in fußläufiger Entfernung die Bushaltestelle „Kirche“. Dort verkehrt die Buslinie 671 zwischen Mainburg und Landshut. Am Bahnhof Landshut bestehen Anschlüsse an den Schienenverkehr in Richtung Regensburg und München.

Die Gemeinde Volkenschwand verfügt über eine Grundschule sowie eine Kindertagesstätte und übernimmt damit wichtige Funktionen der sozialen Infrastruktur. Gemeinsam mit den Gemeinden Aiglsbach, Attenhofen und Elsendorf bildet sie die Verwaltungsgemeinschaft Mainburg.

3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Hauptortes Volkenschwand, nördlich der Mainburger Straße. Im Nordwesten, Norden und Nordosten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Südosten, Süden und Südwesten grenzt ein gemischt geprägter Siedlungsbereich mit überwiegend Wohnbebauung an. Dort befindet sich zudem die Freiwillige Feuerwehr Volkenschwand. Weiter östlich, in fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet, befindet sich die Grundschule Volkenschwand, die Kindertagesstätte St. Maria Volkenschwand sowie der Sportplatz des

TSV Volkenschwand. Der Planbereich weist damit eine gute Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen der sozialen Infrastruktur auf.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,80 ha und umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 821 sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.Nr. 128. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Volkenschwand.

3.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Lediglich eine kleine, an die Feuerwehr angrenzende Fläche wird als Intensivgrünland genutzt. Insgesamt stellt sich das Plangebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als weitgehend ausgeräumte Ackerlandschaft ohne strukturbildende oder landschaftsbildprägende Gehölze dar.

Das Gelände ist stark durch seine Topografie geprägt und fällt vom höchsten Punkt im Nordosten von ca. 495 m ü. NHN auf ca. 485 m ü. NHN in Richtung Südwesten stark ab.



Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. ¹

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vor. Weder bestehende noch geplante Wasserschutzgebiete werden von der Planung berührt.

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, geoportal.bayern.de, abgerufen am 02.07.2026

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) in der derzeit gültigen Fassung wird das Gemeindegebiet als „Allgemeiner ländlicher Raum“ ausgewiesen.

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität 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.
- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.
- 1.2.1 (Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
 - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
 - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
 - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.
- 3.1.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- 3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden

- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen

Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung

Mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche wird die Schaffung von neuem Wohnraum ermöglicht und die Gemeinde als eigenständiger Lebens-, Wohn- und Arbeitsstandort nachhaltig weiterentwickelt. Die Planung trägt damit den landesplanerischen Zielsetzungen Rechnung, die Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht zu gestalten und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen zu sichern. Der Nachweis des Wohnraumbedarfs ist Kapitel 7.1 der Begründung zu entnehmen; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Insgesamt trägt die Planung zur Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums bei. Die Planung entspricht daher den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und den Erfordernissen einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung.

4.2 Regionalplan

In der aktuellen Fassung des Regionalplans der Region 13 Landshut ist das Gemeindegebiet von Volkenschwand als ländlicher Teilraum dargestellt, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Mainburg. Die Entfernung beträgt Luftlinie ca. 9 km. Die Stadt Landshut ist das nächstgelegene Oberzentrum und befindet sich östlich von Volkenschwand in ca. 25 km Entfernung. Der Flughafen München liegt ca. 45 km südlich der Gemeinde Volkenschwand. Zudem befindet sich die Gemeinde auf der Entwicklungsachse Landshut – Ingolstadt.

Folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- A I 1 (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebensbedingungen künftiger Generationen in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig entwickelt werden. In allen Teilräumen der Region sollen möglichst gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen erhalten bzw. geschaffen werden.
- B II 1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.
- Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.
- B II 1.2 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.
- Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächensparenden und kompakten Bauweise entsprechen

- B II 1.3 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

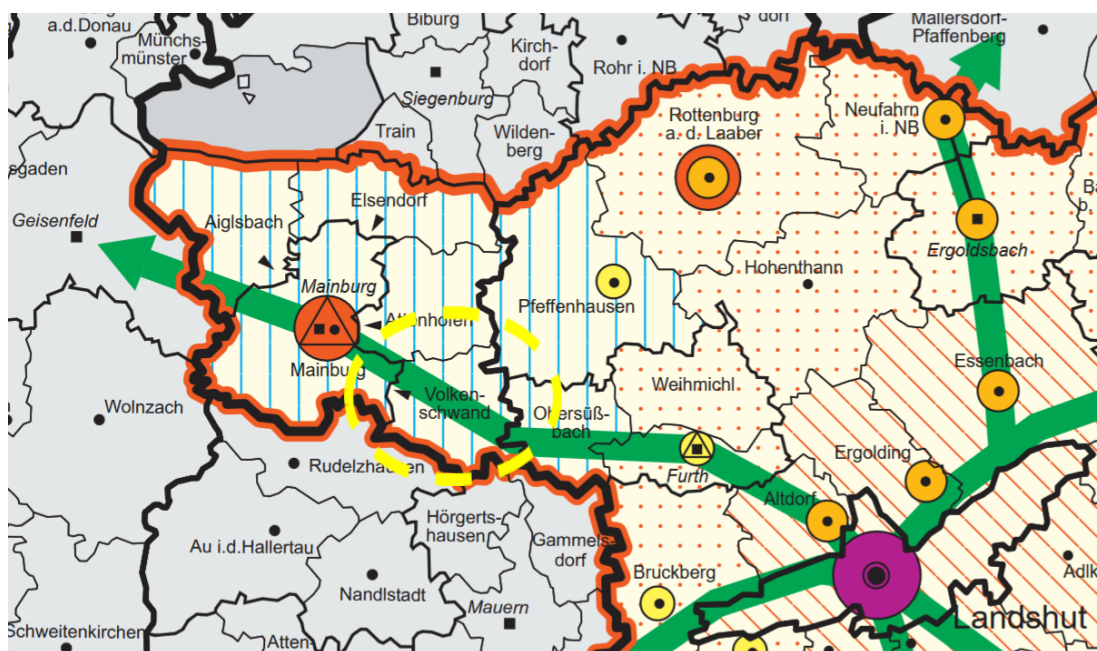


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP13, Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.²

Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung

Die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Hauptort der Gemeinde entspricht dem regionalplanerischen Grundsatz, die Siedlungstätigkeit vorrangig auf die zentralen Siedlungsbereiche auszurichten und vorhandene Infrastrukturen sowie Versorgungseinrichtungen effizient zu nutzen. Gleichzeitig wird die Gemeinde als eigenständiger Wohn- und Lebensstandort gestärkt und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gefördert. Der Nachweis des Wohnraumbedarfs ist Kapitel 7.1 der Begründung zu entnehmen; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Die geplante Randeingrünung entlang der nördlichen Gebietsgrenze trägt darüber hinaus den regionalplanerischen Grundsätzen Rechnung, wonach strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden sollen. Die Eingrünung schafft einen landschaftsgerechten Übergang zur freien Feldflur und mindert die Fernwirkung der geplanten Bebauung.

Insgesamt berücksichtigt die Planung die wesentlichen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung hinsichtlich einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, der Stärkung des Hauptortes sowie einer landschaftsgerechten Einbindung der neuen Bauflächen. Sie steht daher mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung in Einklang.

² Regionalplan der Region Landshut, Karte 1 „Raumstruktur“ in der Fassung vom 28.09.2007

4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Volkenschwand verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Das Plangebiet ist hier überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich im südlichen Bereich reicht der Planumgriff in das entlang der Mainburger Straße ausgewiesene Dorfgebiet (MD) hinein. Das Dorfgebiet wird durch eine Randeingrünung gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt und so in die freie Landschaft eingebunden.



Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (links) und aus der 27. Änderung (rechts), jeweils mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs

Da die geplante Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes abweicht, wird dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes geändert. Die beabsichtigte Änderung dient der Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde, neuen Wohnraum zu schaffen und planungsrechtlich zu ermöglichen.

4.4 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sowie daran angrenzend liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist die Bereitstellung von Wohnraum sowie die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch die Ausweisung eines Wohngebiets soll der Ort langfristig als attraktiver und zukunftsfähiger Wohnstandort gestärkt werden.

Aufgrund der bewegten topografischen Verhältnisse kommt der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption eine besondere Bedeutung zu. Die geplante Bebauung soll sich sensibel in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen und zugleich ein qualitätsvolles Wohnumfeld schaffen. Durch eine sorgfältig abgestimmte Höhenentwicklung sowie die Integration von Grün- und Freiflächen wird eine harmonische Einbindung in die Umgebung erreicht. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Aufenthaltsbereich soll zusätzlich wesentlich zur Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers beitragen. Ergänzend wird das Ziel verfolgt, durch ein differenziertes Wohnraumangebot eine ausgewogene Nutzungs- und Bewohnerstruktur zu fördern. Gleichzeitig werden immissionsschutzrechtliche Belange sowie die geordnete Niederschlagswasserbeseitigung berücksichtigt. Zu diesem Zweck wird ein Niederschlagswasserkonzept erarbeitet und in die Planung integriert.

6 Planerisches Konzept

6.1 Städtebauliche Konzept

Im nördlichen Bereich des Plangebiets sind fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Der Zugang erfolgt hier von Norden. Die Wohnungen sind nach Süden orientiert und zeichnen sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität sowie attraktive Blickbeziehungen über den Ort Volkenschwand aus.

Im mittleren, stärker geneigten Bereich sind vier Nord-Süd-orientierte Reihenhauszeilen angeordnet, die sich entsprechend dem Geländeverlauf höhenmäßig staffeln. Südlich der Gebäude schließen Carports an, deren rückwärtige Wände gleichzeitig der Hangabfangung und Hangsicherung dienen. In der Konzeptvariante sind diese Baukörper als vier Terrassenhäuser dargestellt. Der Zugang und das Treppenhaus befinden sich hier im Norden. Die Wohnungen werden über einen offenen Laubengang erschlossen. Ergänzend hierzu ist westlich der geplanten Reihen- beziehungsweise Terrassenhäuser ein weiterer Geschosswohnungsbau geplant, der sich ebenfalls am natürlichen Geländeverlauf orientiert. Der westliche Gebäudeteil erhält dabei ein zusätzliches Geschoss. Gemeinsam mit dem vorgelagerten L-förmigen Baukörper entsteht ein markanter städtebaulicher Akzent, der den zentralen Quartiersplatz räumlich fasst.

Im südlichen Teil des Plangebiets sind zwei weitere Geschosswohnungsbauten in Nord-Süd-Ausrichtung vorgesehen. Der östliche Baukörper folgt durch seine gestaffelte Ausbildung dem Geländeverlauf. Gleichzeitig trägt die Anordnung der Gebäude zu einer wirksamen Abschirmung gegenüber der südöstlich angrenzenden gewerblich genutzten Lagerhalle bei. Ergänzend ist im südwestlichen Bereich eine Reihenhausbauung vorgesehen, wodurch das Wohnungsangebot sinnvoll ergänzt und differenziert wird.

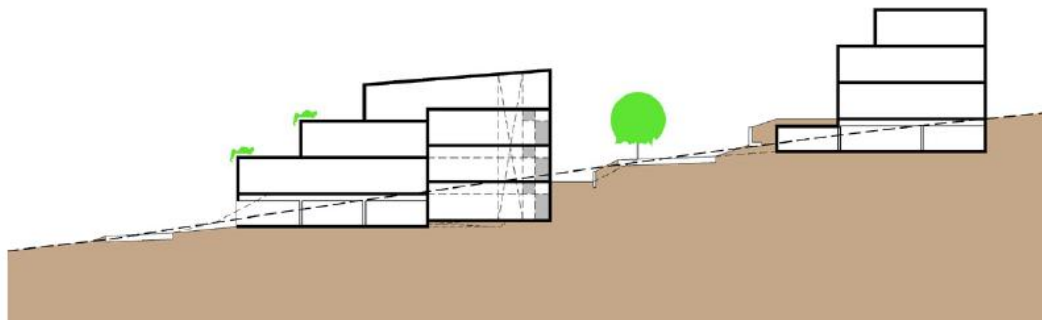


Abb. 2: Schnitt Mehrfamilienhäuser im Norden (rechts) und Terrassenhäuser im Zentralbereich (links), o.M.

Das Konzept ermöglicht ein breites Angebot für verschiedene Haushaltsgrößen und Lebensphasen. Durch die Anordnung von zwei Wendemöglichkeiten wird eine abschnittsweise Entwicklung des Baugebiets ermöglicht. Die einzelnen Bereiche können dabei in Abhängigkeit vom jeweiligen Bedarf und den Rahmenbedingungen umgesetzt werden.

6.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Mainburger Straße, die neu an die Staatsstraße St 2049 angebunden wird. Die Zufahrt liegt unmittelbar östlich der bestehenden Feuerwehr, wodurch einerseits dem vorhandenen Geländeverlauf Rechnung getragen wird und andererseits ein möglichst großer Abstand zur Einmündung in die Staatsstraße eingehalten werden kann.

Die Haupteerschließungsstraße verläuft zunächst in nördlicher Richtung und folgt anschließend in Form einer Serpentine dem natürlichen Geländeverlauf. Zur Sicherstellung der Befahrbarkeit durch Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge sind sowohl vor der ersten Kehre als auch am Ende der Erschließungsstraße Wendeanlagen vorgesehen. Im Bereich der zweiten Kehre wird zudem die Option einer späteren Verbindungsstraße zum bestehenden Ortskern offengehalten.

Ergänzend zur verkehrlichen Erschließung wird ein Netz aus Nord-Süd-orientierten Fußwegeverbindungen vorgesehen, welche die einzelnen Wohnbereiche miteinander verknüpfen und kurze Wege innerhalb des Quartiers ermöglichen. Eine zusätzliche fußläufige Anbindung an die Mainburger Straße erfolgt zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 821/2 und 128/2.

Das Konzept für den ruhenden Verkehr orientiert sich an den topografischen Gegebenheiten. Aufgrund der Hanglage werden die Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen untergebracht, wodurch oberirdische Verkehrsflächen reduziert und die Freiräume aufgewertet werden. Lediglich dem westlichen der beiden südlichen Geschosswohnungsbauten sind oberirdische Stellplätze zugeordnet, da das Gelände in diesem Bereich vergleichsweise eben verläuft und dadurch eine wirtschaftlichere Umsetzung ermöglicht wird. Den Reihenhäusern werden jeweils Carports

zugeordnet. Ergänzend sind entlang der Erschließungsstraße öffentliche Besucherstellplätze in Form von Längsparkstreifen vorgesehen, sodass der Besucher- und Kurzzeitparkbedarf innerhalb des Quartiers gedeckt werden kann.

6.3 Freiflächenkonzept

Die im Südwesten liegende Freifläche übernimmt eine verbindende Funktion zwischen der geplanten Wohnbebauung und des unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich angrenzenden geplanten Einzelhandelstandortes. Die Freifläche bietet vielfältige Aufenthaltsqualitäten, darunter Spiel- und Grünflächen und soll als zentraler Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner von Volkenschwand dienen. Damit trägt sie wesentlich zur Belebung des neuen Quartiers bei.

Die Gestaltung der Freiflächen stellt einen wesentlichen Baustein für die Qualität der Ortserweiterung dar. Nach Vorliegen einer detaillierten Entwässerungsplanung sind die Freiflächen entsprechend weiterzuentwickeln und gegebenenfalls anzupassen beziehungsweise zu erweitern.

Ziel der Freiflächengestaltung ist die landschaftsgerechte Einbindung der Wohnbebauung sowie die funktionale Gliederung und Durchgrünung des Quartiers. Dadurch soll eine insgesamt ortsbildverträgliche und städtebaulich integrierte Einbindung der Wohnbauflächen in das bestehende Siedlungsgefüge sichergestellt werden.

7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

7.1 Bedarfsnachweis Wohnen

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Das BayStMWi hat ferner eine Auslegungshilfe zu den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand: 15.09.2021) vorgelegt. Ergänzend zu den Grundlagen und Strukturdaten, die in der Begründung vorab zusammengestellt sind, geht dieses Kapitel auf die Bevölkerungsentwicklung und weitere Strukturdaten ein, befasst sich mit bestehenden Flächenpotentialen und deren Aktivierung und betrachtet Standort- und Planungsalternativen.

Die Gemeinde grenzt im Westen an das Stadtgebiet von Mainburg, dessen Stadtzentrum in rund 10 Minuten mit dem Auto erreicht werden kann. Mainburg ist als Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf (DVWoR, Anlage 1) anerkannt. Für diese Gebiete sind der Wohnraummangel staatlich anerkannt und per Verordnung steuernde Eingriffe in die Wohnraumvergabe legitimiert. Hieraus wird ein staatlich anerkannter Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt ersichtlich. Zudem entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung (Art. 2 BayLplG), wonach eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicherzustellen ist. Aufgrund der typischen funktionalen Verflechtung mit dem nahegelegenen und gut

erreichbaren Mittelzentrum Mainburg ist auch in der vorliegenden Gemeinde von anhaltendem Siedlungsdruck auszugehen, sodass die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen erforderlich ist.

Trotz seiner Nähe zum Mittelzentrum Mainburg ist die Gemeinde Volkenschwand überwiegend land- und forstwirtschaftlich geprägt und weist eine vergleichsweise geringe Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr auf. Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche beträgt rund 9,5 % der Gemeindefläche und liegt damit unter dem Durchschnitt des Landkreises Kelheim (ca. 11,1 %) sowie unter dem bayerischen Durchschnitt. Mit einem Anteil von rund 67,9 % prägt die landwirtschaftliche Nutzung die Flächenstruktur der Gemeinde maßgeblich und unterstreicht ihren ländlichen Charakter.³

Die Gemeinde Volkenschwand berücksichtigt bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen den Grundsatz des Flächensparens und entwickelt ihre Siedlungsflächen bedarfsorientiert. Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf geht dabei über die reine Eigenentwicklung hinaus und ist vor dem Hintergrund der engen funktionalen Verflechtungen mit dem Mittelzentrum Mainburg sowie der regionalen Entwicklung in der Planungsregion Kelheim und den angrenzenden Landkreisen zu betrachten.

7.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Der Stand der Einwohnerzahl lag am 31.12.2024 bei insgesamt 1.750 Personen.

Bisherige demographische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Volkenschwand ist seit den letzten Jahrzehnten durch ein verändertes Verhältnis von natürlicher Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsbewegungen geprägt. Während die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren durchgehend negativ ausfällt, übersteigen die Sterbefälle die Geburten regelmäßig leicht (zuletzt z. B. 2022: 15 Geburten und 19 Sterbefälle). Dem steht ein überwiegend positiver Wanderungssaldo gegenüber, der die natürliche Bevölkerungsabnahme in vielen Jahren weitgehend ausgleicht. In einzelnen Zeiträumen, insbesondere in den Jahren um die Mitte der 2010er Jahre, kam es zeitweise zu geringeren Wanderungsgewinnen bzw. ausgeglichenen Wanderungssalden, ohne dass sich ein dauerhafter negativer Trend der Zuwanderung herausgebildet hat. Insgesamt zeigt sich damit eine weitgehend stabile Einwohnerentwicklung auf einem Niveau von rund 1.750 bis 1.800 Einwohnern.

³ Bayerisches Landesamt für Statistik: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung (ALKIS), Stand 31.12.2022; Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Raumbewertung – Flächennutzung und Flächenverbrauch.

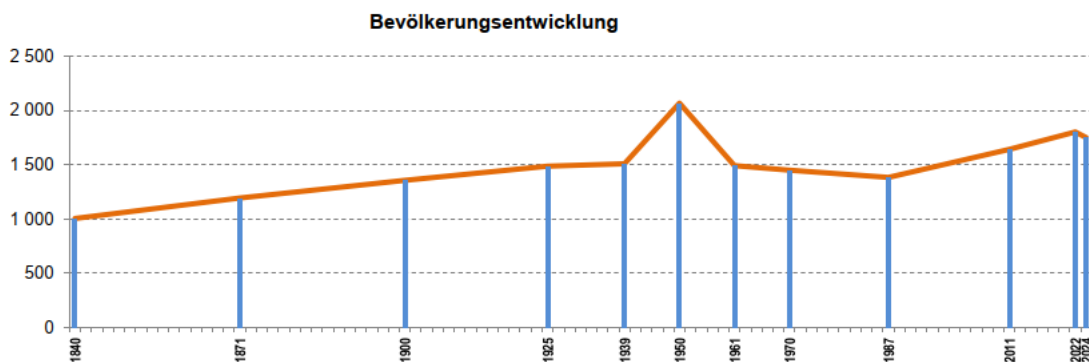


Abb. 3: Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung Volkenschwands seit 1840⁴

Auf Ebene des Landkreises Kelheim ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit den frühen 2000er Jahren durchgehend negativ geprägt. Die Zahl der Sterbefälle übersteigt seither regelmäßig die Zahl der Geburten; zuletzt lag der natürliche Saldo bei rund –600 bis –800 Personen pro Jahr (u. a. 2022/2023, Bayerisches Landesamt für Statistik). Demgegenüber weist der Landkreis weiterhin deutliche Wanderungsgewinne auf, die zuletzt bei etwa +1.500 Personen (2022) und +1.100 Personen (2023) lagen und auch 2024 noch positiv waren. Dadurch wird der natürliche Bevölkerungsrückgang weitgehend kompensiert und die Einwohnerzahl insgesamt stabilisiert.⁵

Die Gemeinde Volkenschwand ist in diese übergeordnete Entwicklung eingebettet und weist vergleichbare strukturelle Muster auf, mit negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung bei gleichzeitig überwiegend positiven Wanderungssalden im Einzugsbereich des Mittelzentrums Mainburg.

Bevölkerungsprognose

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde wird im landkreis- bzw. regionalbezogenen Kontext betrachtet, da kleinräumige Prognosen auf Gemeindeebene nur eingeschränkt belastbar und mit erhöhter Schwankungsanfälligkeit verbunden sind.

Die Gemeinde Volkenschwand liegt im Landkreis Kelheim, der gemäß den Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik bis zum Jahr 2041 gegenüber 2021 von einem moderaten Bevölkerungswachstum in einer Größenordnung von rund 3 bis 5 % ausgeht. Der Landkreis ist damit im bayernweiten Vergleich einer Kategorie mit leicht bis moderat zunehmender Bevölkerungsentwicklung zuzuordnen und nicht den stark wachsenden Verdichtungsräumen vorbehaltenen höchsten Wachstumsstufen.

Vor dem Hintergrund dieser landkreisbezogenen Entwicklung ist auch für die Gemeinde Volkenschwand von einer insgesamt stabilen bis leicht positiven Bevölkerungsentwicklung im Prognosezeitraum auszugehen, die im Wesentlichen durch die räumlichen Verflechtungen mit dem Mittelzentrum Mainburg sowie die anhaltenden Wanderungsgewinne geprägt ist.

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik: Statistik kommunal 2025, hrsg. im Dez. 2025

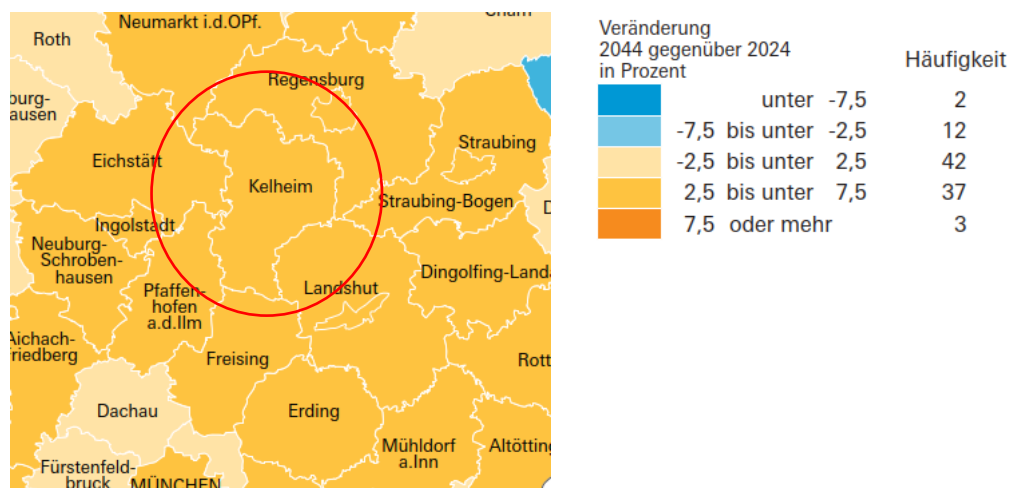


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2043 gegenüber 2023⁶

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl der Gemeinde Volkenschwand und der damit verbundenen statistischen Schwankungsbreite werden kleinräumige Prognosen nur ergänzend berücksichtigt. Maßgeblich ist die Einordnung in die landkreis- und regionalbezogene Entwicklung des Landkreises Kelheim.

Für den Prognosezeitraum wird landkreisweit von einem moderaten Bevölkerungswachstum von rund 3 bis 5 % bis 2041 gegenüber 2021 ausgegangen. Für die Gemeinde Volkenschwand ergibt sich daraus ein Szenario-Korridor von etwa 1.800 bis 1.900 Einwohnern im mittelfristigen Zeitraum.

Damit ist insgesamt von einer stabilen bis leicht positiven Bevölkerungsentwicklung auszugehen, die im Wesentlichen durch Wanderungsgewinne im Einzugsbereich des Mittelzentrums Mainburg getragen wird.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist dem allgemeinen demographischen Trend entsprechend seit Jahren rückläufig. Für Gemeinden der Größenklasse unter 5.000 Einwohner kann derzeit von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von etwa 2,2 Personen je Haushalt ausgegangen werden, während der bayernweite Durchschnitt bei rund 2,0 Personen je Haushalt liegt⁷. Die Entwicklung spiegelt insbesondere den Anstieg kleiner Haushaltsformen sowie den demographischen Wandel wieder.

Für Volkenschwand ergibt sich aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 2,2 Personen je Haushalt ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von rund 25 bis 70 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung eines ergänzenden Ersatz- und Nachholbedarfs ist insgesamt von einem voraussichtlichen Bedarf in einer Größenordnung von etwa 30 bis 80 Wohneinheiten im Prognosezeitraum auszugehen.

Der ermittelte Wohnungsbedarf ist dabei auf einen mittelfristigen Prognosezeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren, im vorliegenden Fall insbesondere rund 15 Jahre, zu beziehen.

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik (2024), Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2044

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Erstergebnisse aus dem Mikrozensus 2024

Aus dem prognostizierten Wohnungsbedarf von rund 30 bis 80 Wohneinheiten ergibt sich bei einem Dichteansatz von 20 bis 25 Wohneinheiten je Hektar ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf von etwa 1,2 bis 4,0 ha. Unter Berücksichtigung von Erschließungs- und Nebenflächen ergibt sich ein **Brutto-Wohnbauflächenbedarf von rund 1,6 bis 5,5 ha** im Prognosezeitraum von 15 Jahren.

Entwicklung der Altersstruktur

Bundesweit ist ein Trend zur zunehmenden Alterung der Bevölkerung festzustellen, der insbesondere auf niedrige Geburtenraten und eine steigende Lebenserwartung zurückzuführen ist. Entsprechend steigt auch das Durchschnittsalter in Bayern, im Regierungsbezirk Niederbayern, im Landkreis Kelheim sowie in der Gemeinde Volkenschwand kontinuierlich an.

Entwicklung des Durchschnittsalters von 2024 bis 2038 im Vergleich zu Landkreis, Regierungsbezirk und Bayern

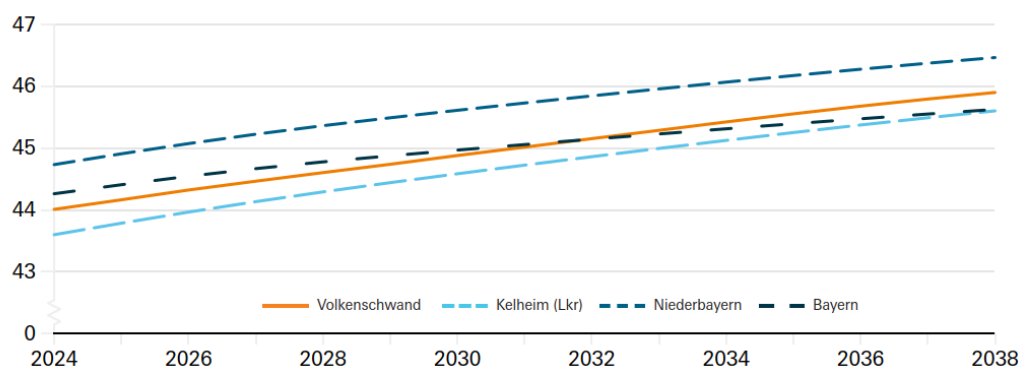


Abb. 5: Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich⁸

Aufgrund der räumlichen Verflechtungen und der Einordnung Volkenschwand in den regionalen Kontext verläuft die demographische Entwicklung der Gemeinde weitgehend parallel zur Entwicklung von Landkreis und Regierungsbezirk. In der Folge ist davon auszugehen, dass das Durchschnittsalter der Gemeinde in den frühen 2030er Jahren erstmals das bayernweite Durchschnittsalter erreichen bzw. leicht überschreiten wird.

Insgesamt zeigt sich eine fortschreitende Alterung der Bevölkerung, die im Landkreis Kelheim und im Regierungsbezirk Niederbayern strukturell der bayernweiten Entwicklung folgt. Für die Gemeinde Volkenschwand ist diese Entwicklung in ähnlicher Ausprägung zu erwarten, wobei insbesondere der steigende Anteil älterer Einwohnerinnen und Einwohner sowie die relative Stabilisierung der Erwerbsbevölkerung die künftige Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung maßgeblich beeinflussen werden.

⁸ Demographie-Spiegel Bayern, Volkenschwand

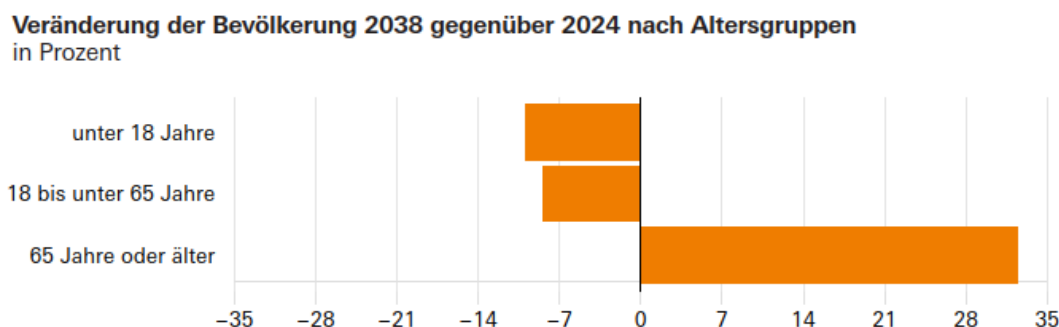


Abb. 6: Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen⁹

7.1.2 Flächenpotentiale im Gemeindegebiet

Die Gemeinde Volkenschwand hat sich mithilfe eines „Vitalitätschecks“¹⁰ im ILE-Verbund „Hallertauer Mitte“ (Kommunen Aiglsbach, Attenhofen, Elsendorf, Mainburg, Train und Volkenschwand) mit der Gemeindeentwicklung genauer auseinandergesetzt. Integriert in den Vitalitätscheck vom Mai 2022 ist eine Flächenmanagement-Datenbank, die flurstücksbezogen Auskunft über Potentialflächen enthält.

Im Rahmen des Vitalitätschecks der ILE Hallertauer Mitte wurden in der Gemeinde Volkenschwand insgesamt 21 Innenentwicklungspotenziale mit einer Gesamtfläche von rund 1,88 ha identifiziert. Dabei handelt es sich überwiegend (19 Flächen) um klassische Baulücken, die sich in randlichen in Neuhausen, Leibersdorf und Böham konzentrieren.

Die Zahl der Baulücken wurde aktuell geprüft. Es konnte eine Verringerung um drei Baulücken seit der Erfassung festgestellt werden.

Leerstehende Wohngebäude bzw. Hofstellen spielen mit lediglich zwei erfassten Objekten nur eine untergeordnete Rolle, sodass insgesamt kein vorrangiger Handlungsbedarf im Bereich der Innenentwicklung festgestellt wird.

Die o.g. Baulücken stehen als innerörtlichen Potentialflächen zum großen Teil nicht zur Verfügung. Da sie sich in Privatbesitz befinden, unterliegen sie nicht der gemeindlichen Steuerung in der Umsetzung. Unter der Annahme, dass von den verbleibenden 16 Baulücken in den nächsten 10 Jahren max. 20% bebaut werden, kommt es zu einer Schließung von ca. drei Baulücken. Wird dazu das vorhandene Baurecht gemäß den Vorgaben der vorhandenen Bebauungspläne und der angrenzenden Siedlungsstruktur genutzt, entstehen drei Haushalte in Einfamilienhäusern. Diese geringe Anzahl nimmt keinen wesentlichen Einfluss auf den allgemeinen Siedlungsflächenbedarf der Gemeinde.

Bebauungsplan „Sollerfeld“

Vom Bebauungsplan „Sollerfeld“ (2023) wurde der 1. Bauabschnitt umgesetzt. Auf den fünf Bauparzellen können jeweils max. 3 Wohneinheiten errichtet werden. Vier der Bauparzellen sind bereits bebaut, und gemäß den Bauantragsunterlagen sind jeweils 2 Wohneinheiten vorgesehen. Für das letzte Baugrundstück befinden sich die

⁹ ebd.

¹⁰ Auftraggeber: Arbeitsgemeinschaft ILE (Integrierte ländliche Entwicklung) Hallertauer Mitte, Bearbeitung: Identität&Image, Dr. Thomas Keidel, Eggenfelden

Planungen in Vorbereitung, wonach ebenfalls 2 WE entstehen werden. Es kann also davon ausgegangen werden, dass bis Ende 2027 im 1. Bauabschnitt 10 Wohneinheiten entstanden sind.

Der 2. Bauabschnitt mit 23 Bauparzellen für Einzel- und Doppelhäusern wurde seitens der Gemeinde zurückgestellt. Bei Umsetzung könnten hier 5 Doppelhäuser (je 1 Wohneinheit / Doppelhaushälfte) und 13 Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohneinheiten (Mittelsatz: 1,25 WE/Wohngebäude), also ca. 26 Wohneinheiten entstehen. Die Umsetzung wird nachrangig gesehen vor der Entwicklung in Volkenschwand-West, die mit der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung vorbereitet wird. Die Gemeinde sieht hier die Möglichkeit, neben der Schaffung von Wohnraum auch die Nahversorgung der Gemeinde zu erhalten.

7.1.3 Aktivierungs- und Entwicklungsstrategie

Die Gemeinde Volkenschwand ist als ländliche Gemeinde von unmittelbarem Kontakt zwischen den Mitgliedern des Gemeinderats, dem Bürgermeister und der Bevölkerung geprägt. Separate Maßnahmen, wie z.B. regelmäßige Befragungen, sind daher nicht erforderlich. Die Gemeindeorgane einschließlich der Gemeindeverwaltung sind für Auskünfte oder Beratung aufgeschlossen und zugänglich. Der Gemeinderat verfügt daher über ein sehr genaues Bild über die Bedürfnisse und die Entwicklung der Gemeinde.

Ansiedlungsmodell

In der Gemeinde Volkenschwand soll bei Baugebietsentwicklungen ein Siedlungsmodell zur Anwendung ähnlich einem Einheimischenmodell oder einer Sobon-Richtlinie zur Anwendung kommen. Damit wird auch eine Bauverpflichtung vorgegeben mit einer üblicherweise 5-jährigen Frist zur bezugsreifen Fertigstellung der Wohngebäude. Ferner darf das Grundstück innerhalb von 10 Jahren nicht weiterverkauft werden.

Für die vorliegende Entwicklung befindet sich ein passendes Modell bzw. eine geeignete Vertragskonstellation in Abstimmung.

Aktuell geht die Gemeinde davon aus, dass die Entwicklung abschnittsweise angepasst an den Vermarktungsfortschritt erfolgt. Da die Grundstücke sofort bebaut werden sollen, wird eine zeitliche Staffelung während der Bauphase erforderlich. Die Bildung neuer Baulücken ist nicht zu erwarten, da eine wirtschaftliche und zeitnahe Verwertung der Baugrundstücke bei den Projektbeteiligten vonnöten ist.

7.2 Planungsalternativen

Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft.

Ein wesentlicher Aspekt war die Frage, ob der geplante Einzelhandelsbetrieb in die Wohnbebauung integriert oder als eigenständiger, räumlich separierter Standort entwickelt werden soll. Im Ergebnis wurde der separate Ansatz weiterverfolgt, sodass nun zwei eigenständige Bebauungspläne aufgestellt werden.

Darüber hinaus wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten untersucht. Maßgeblich für die gewählte Lösung war eine möglichst flächensparende und an das Gelände angepasste Erschließung, die sowohl eine wirtschaftliche Entwicklung des Baugebiets als auch eine gute Anbindung an das bestehende Straßennetz gewährleistet. Die gewählte Erschließung ermöglicht zudem eine abschnittsweise Realisierung des Baugebiets.

Auch die Anordnung der Wohngebäude wurde im Hinblick auf eine städtebauliche Einbindung sowie den Umgang mit dem Gelände geprüft. Die gewählte Gebäudeanordnung reagiert auf den Geländeverlauf, schafft differenzierte Wohnsituationen und ermöglicht gleichzeitig eine klare räumliche Strukturierung des Quartiers mit gut nutzbaren Freiräumen.

8 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

8.1 Umweltschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist als separates Dokument dem Bebauungsplan beigelegt.

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Zur Bewertung zukünftiger Eingriffe und zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsfaktors wird der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Dezember 2021) verwendet.

Hinweis: Die Eingriffs-Ausgleich-Ermittlung, die Lage der Ausgleichsfläche(n), das Entwicklungsziel sowie die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8.3 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung durch das Büro WipflerPLAN am 08.06.2026. Die Ergebnisse dieser Vorabschätzung werden im Folgenden kurz dargestellt.

Die Planfläche ist vorwiegend als mäßig extensives Grünland genutzt. Dieses erstreckt sich über den gesamten zentralen, nördlichen und östlichen Bereich der Planfläche. Im Westen und Süden grenzt eine kleinere Fläche an, die als Intensivgrünland eingestuft wird. Am nordwestlichen Eck der Planfläche befindet sich eine alte Esche. Unmittelbar angrenzend verläuft der Graben der Großen Laber, ein Gewässer 3. Ordnung, entlang der Westgrenze des Geltungsbereiches. Südlich der

Esche, angrenzend an die Privatgärten des Siedlungsbereiches von Hanselsberg befinden sich weitere kleinere Hecken und Gehölzstrukturen. Im südöstlichen Bereich der Planfläche, südlich der Mainburger Straße steht eine Eiche mittleren Alters. Die beschriebenen Bäume und Gehölze werden durch die Planung nur gering beeinträchtigt. Sie können voraussichtlich erhalten werden.

Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet sowie nördlich angrenzend bieten v.a. Feldlerchen und Wiesenschafstelzen potenziellen Lebensraum. Weitere saP-relevante Feldbrüter (wie z.B. Kiebitz) sind aufgrund des vorhandenen Lebensraums nicht zu erwarten (Kulissenwirkung). Die lokale Feldlerchenpopulation um Volkenschwand wurde bereits bei der saP zum Bebauungsplan „Sollerfeld“ aus dem Jahr 2022 in der Umgebung nachgewiesen und kartiert.

Auf den Wiesen im Plangebiet finden sich keine geeigneten Habitatstrukturen für Zauneidechsen, da geeignete Versteckmöglichkeiten fehlen. Daher wird eine Betroffenheit der Art ausgeschlossen.

Andere planungsrelevante Arten sind aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsumgriff ebenfalls nicht vorhanden.



Abb. 7: Blick Richtung Norden auf das Untersuchungsgebiet (UG) am Ostende des UG (links), Blick Richtung Norden auf das UG am Westende des UG (rechts)



Abb. 8: Alte Esche und Graben der Großen Laber im Nordwesten des UG (links), Blick Richtung Osten und auf Eiche am Südrand des UG (rechts)

In der Artenschutzkartierung Bayern sind keine Fundpunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans verzeichnet.

Die artenschutzrechtliche Vorabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der zu erwartenden Vorkommen von Feldlerche und Wiesenschafstelze weitere Kartierungen erforderlich werden. Eine abschließende Beurteilung der Auswirkungen auf den Artenschutz ist nach aktuellem Erkenntnisstand daher noch nicht möglich und wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Weitere fachliche Belange

9.1 Immissionsschutz

Hinweis: Die Ingenieurbüro Kottermair GmbH aus Altomünster wurde mit Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren ergänzt.

9.2 Hochwasserschutz

Laut dem UmweltAtlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt¹¹ befindet sich das Untersuchungsgebiet außerhalb von Hochwassergefahrenflächen sowie außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

Eine Teilfläche des Plangebiets, insbesondere im Bereich der Feuerwehr, ist als wassersensibler Bereich ausgewiesen. In diesem Bereich können aufgrund der Nähe zu Gewässern, eines hoch anstehenden Grundwassers, einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Untergrunds oder vergleichbarer Bedingungen hydrologisch bedingte Einflüsse auf die bauliche Nutzung auftreten. Im Unterschied zu festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten bestehen für wassersensible Bereiche jedoch keine konkret abgegrenzten Überschwemmungsrisiken.

Darüber hinaus ist für diesen Bereich ein potenzieller Fließweg bei Starkregen mit mäßigem bis erhöhtem Abfluss ausgewiesen. Potenzielle Fließwege bei Starkregen definieren die rein topografisch ermittelte Fließrichtung des Wassers bei Regen. In diesen Bereichen ist also im Starkregenfall die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass ein konzentrierter Oberflächenabfluss stattfindet.

Zum Schutz der Bebauung vor den Auswirkungen von Starkregenereignissen sind durch die Bauherren eigenverantwortlich geeignete Vorkehrungen gegen eindringendes Wasser zu treffen. Dies betrifft insbesondere Kellergeschosse, Treppenabgänge, Lichtschächte und vergleichbare Bauteile. Als geeignete Maßnahmen kommen unter anderem die Abdichtung von Fugen, die Verwendung wasserundurchlässigen Betons, der Einbau von Rückstauklappen sowie eine entsprechende Geländegestaltung der Grundstücksfreiflächen in Betracht, durch die Niederschlagswasser vom Gebäude weggeleitet wird. Ergänzend wird der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen.

¹¹ <https://www.umweltatlas.bayern.de>; aufgerufen am 18.05.2026



Abb. 9: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut¹²

9.3 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im sowie im näheren Umfeld des Plangebiets weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten keine Bodendenkmäler im Plangebiet hervorgehen, schließt deren Vorhandensein nicht generell aus. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

¹² Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt Hinweiskarte, Mai 2026, ohne Maßstab, Norden ist oben

9.4 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB).

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Hinweis: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sowie Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, werden im weiteren Verfahren mit Konkretisierung der Planung ergänzt.

9.5 Boden- und Grundwasserschutz

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

10 Ver- und Entsorgung

Hinweis: Im weiteren Verfahren ist die Erstellung eines Entwässerungskonzepts vorgesehen, auf dessen Grundlage konkrete Aussagen zum Umgang mit Niederschlagswasser getroffen werden können.