



GEMEINDE VOLKENSCHWAND

Landkreis Kelheim

27. Änderung des Flächennutzungsplanes

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, Ziel und Zweck der Planung.....	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Planbereichs	4
3.1	Lage	5
3.2	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete und informelle Planungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	8
5	Planung.....	10
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	12
6.1	Bedarfsnachweis Wohnen	12
6.1.1	Bevölkerungsentwicklung	13
6.1.2	Flächenpotentiale im Gemeindegebiet.....	17
6.1.3	Aktivierungs- und Entwicklungsstrategie.....	18
6.2	Bedarfsnachweis Einzelhandel	18
6.3	Standortalternativen	19
6.4	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen	19
7	Einzelhandelsverträglichkeit	20
8	Umwelt- und Artenschutz	22
8.1	Umweltschutz	22
8.2	Artenschutz	22
9	Weitere fachliche Belange	23
9.1	Immissionsschutz	23
9.2	Hochwasserschutz	23
9.3	Denkmalschutz.....	24
10	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	25

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Änderungsbereichs, o.M.	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP13, Kennzeichnung des GemeindeGebiets, o.M.	9
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (Ausgangslage)	11
Abb. 4:	Ausschnitt aus der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (angestrebte Entwicklung).....	12

Abb. 5:	Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung Volkenschwands seit 1840	14
Abb. 6:	Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2043 gegenüber 2023	15
Abb. 7:	Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich	16
Abb. 8:	Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen	17
Abb. 9:	Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut.....	24

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Volkenschwand hat in ihrer Sitzung am 04.11.2025 die Aufstellung der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbereich umfasst sowohl die Entwicklung eines Wohngebiets als auch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Beide Nutzungen stehen in einem engen räumlichen wie auch funktionalen Zusammenhang.

Mit der Ausweisung einer zusätzlichen Wohnbaufläche soll der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum entsprochen werden. Die beabsichtigte Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung soll der langfristigen Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen. Mit der Schließung des bislang im Gemeindegebiet ansässigen Dorfladens noch in diesem Jahr entfällt die einzige Einkaufsmöglichkeit im Ort. Zur Vermeidung einer Versorgungslücke sowie zur dauerhaften Sicherung der Grundversorgung besteht daher das Erfordernis, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer neuen Nahversorgungseinrichtung zeitnah zu schaffen.

Die gemeinsame Entwicklung der Wohnbaufläche und des Nahversorgungsstandortes trägt zu einer integrierten städtebaulichen Entwicklung bei und rechtfertigt die Einbeziehung beider Nutzungen in den Änderungsbereich.

2 Bauleitplanung

Die Flächennutzungsplanänderung 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 Planbereichs

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 Planbereichs 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

Der Planbereich befindet sich am westlichen Rand des Hauptortes Volkenschwand, nördlich der Mainburger Straße. Im Westen wird das Gebiet durch die Große Laber sowie die Bebauung des Ortsteils Hanselsberg begrenzt. Unmittelbar nördlich des Planbereichs grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, an die sich weiter nördlich ein kleines Waldstück anschließt. Östlich des Gebiets schließen weitere landwirtschaftlich Nutzflächen an. Die südwestliche Begrenzung bildet die Mainburger Straße, die in diesem Bereich in die Staatsstraße St 2049 einmündet. Im Südosten grenzt ein gemischt geprägter Siedlungsbereich mit überwiegend Wohnbebauung an. Dort befinden sich zudem die Freiwillige Feuerwehr Volkenschwand. Weiter östlich, in fußläufiger Erreichbarkeit zum Planbereich, befindet sich die Grundschule Volkenschwand, die Kindertagesstätte St. Maria Volkenschwand sowie der Sportplatz des TSV Volkenschwand. Der Planbereich ist damit in die bestehende Siedlungsstruktur eingebunden und weist eine gute Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen der sozialen Infrastruktur auf.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung beträgt ca. 3,12 ha und umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 821 sowie Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.Nrn. 128, 292 und 822. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Volkenschwand.

3.2 Beschaffenheit

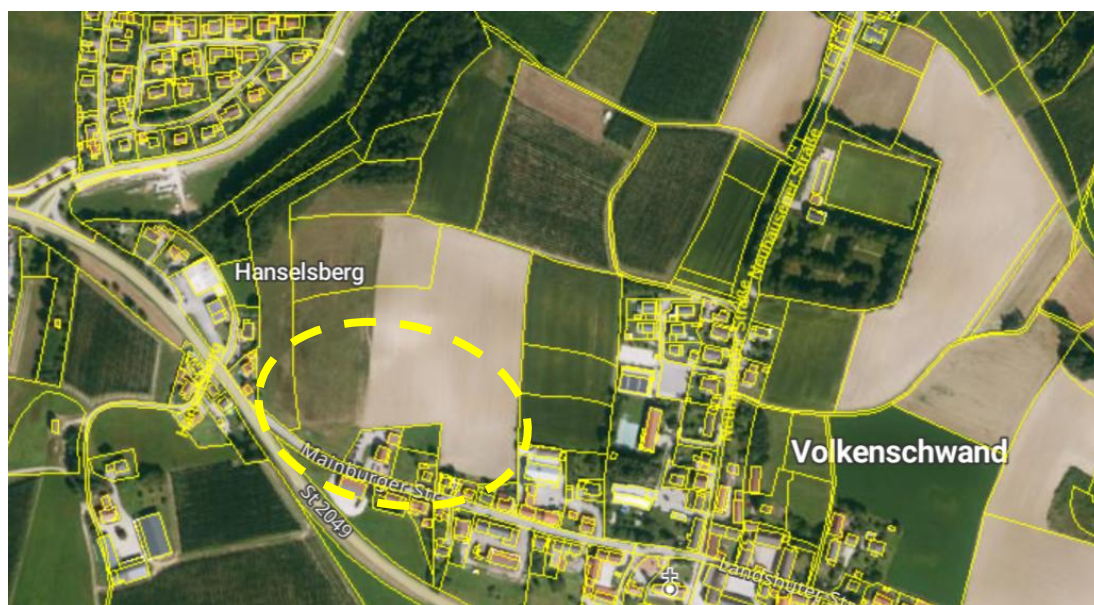


Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Änderungsbereichs, o.M. ¹

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Während der östliche Teilbereich überwiegend ackerbaulich bewirtschaftet wird (mit Ausnahme einer kleinen, an die Feuerwehr angrenzenden Intensivgrünlandfläche), wird der westliche Teilbereich als Grünland bewirtschaftet. Dabei handelt es sich größtenteils um mäßig extensiv genutztes Grünland. Lediglich entlang der Großen Laber am westlichen Rand der Planfläche sowie entlang der Mainburger Straße im Südwesten erstreckt

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

sich ein zusammenhängender Grünstreifen, der als Intensivgrünland genutzt wird. Abgesehen von einzelnen Gehölzen am südwestlichen Rand der Planfläche stellt sich der Änderungsbereich als weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft dar.

Das Gelände liegt im Nordosten auf einer Höhe von ca. 495 m ü. NHN und fällt in Richtung Südwesten zur Mainburger Straße auf ca. 477 m ü. NHN stark ab.

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 Änderungsbereichs keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vor. Weder bestehende noch geplante Wasserschutzgebiete werden von der Planung berührt.

4 Übergeordnete und informelle Planungen

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.
- 5.3.1 (Z) Lage im Raum: Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig
 - für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
 - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.
- 5.3.2 (Z) Lage in der Gemeinde: Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn
 - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
 - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.
- 5.3.3 (Z) Zulässige Verkaufsflächen: Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

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 6.1 der Begründung zu entnehmen; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Darüber hinaus dient die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung - mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 1.200 m²“ der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung. Mit der Schließung des im Gemeindegebiet ansässigen Dorfladens entfällt die einzige örtliche Versorgungsmöglichkeit für Waren des täglichen Bedarfs. Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte befinden sich in Mainburg (ca. 9 km) beziehungsweise in der Marktgemeinde Pfeffenhausen (ca. 15 km). Insbesondere für ältere Menschen sowie Personen mit eingeschränkter Mobilität führt dies zu einer deutlichen Verschlechterung der Erreichbarkeit von Gütern des täglichen Bedarfs. Mit der geplanten Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung wird die Grundversorgung der Bevölkerung langfristig gesichert und ein wesentlicher Beitrag zur Daseinsvorsorge sowie zur Stärkung der Versorgungsfunktion der Gemeinde geleistet. Die Beurteilung der Verträglichkeit des geplanten Einzelhandelsvorhabens erfolgt in Kapitel 7 der Begründung; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Auch im Hinblick auf die Erschließung berücksichtigt die Planung die landesplanerischen Grundsätze. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine kurze Stichstraße mit Anschluss an die Staatsstraße. Dadurch werden zusätzliche Verkehrsflächen auf das funktional erforderliche Maß begrenzt und dem Grundsatz eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Insgesamt trägt die Planung zur Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung der Daseinsvorsorge bei. Die Planung entspricht den Erfordernissen einer nachhaltigen räumlichen Entwicklung und somit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

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.

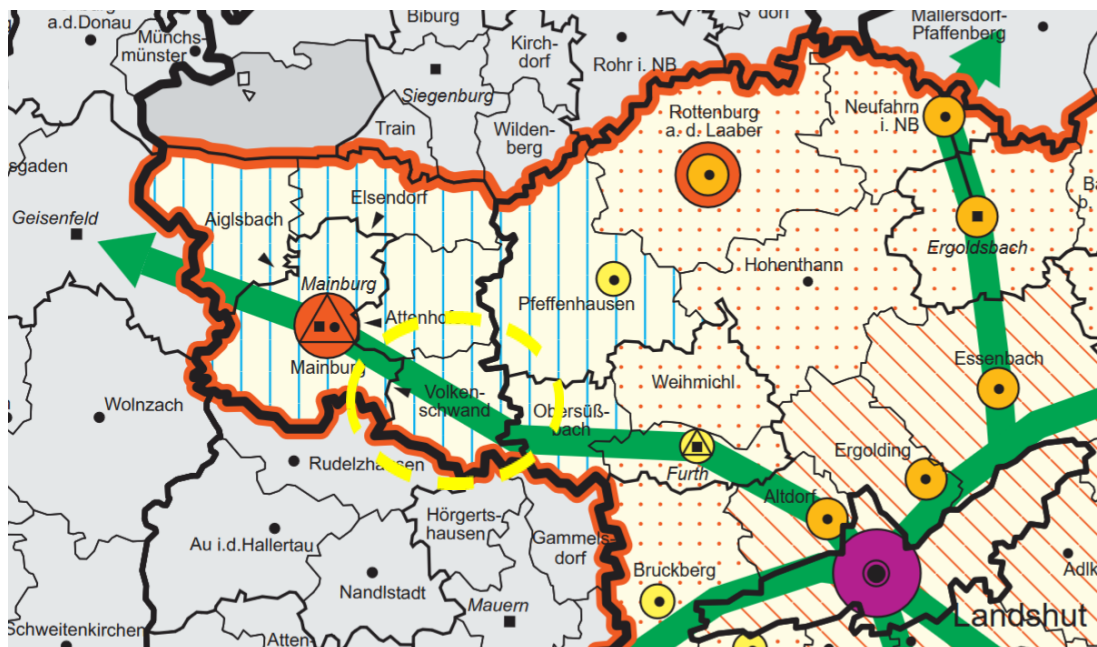


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP13, Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M.2

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

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

- B II 1.3 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.
- B II 1.6 (G) Die Siedlungstätigkeit sollte an der Entwicklung und dem Erhalt attraktiver und lebendiger Ortsmitteln ausgerichtet werden. Funktionsfähige Siedlungsstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von besonderer Bedeutung.

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 6.1 der Begründung zu entnehmen; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets zur Ansiedlung eines der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebs wird zudem den regionalplanerischen Zielsetzungen zur Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger Ortszentren sowie einer wohnortnahen Grundversorgung Rechnung getragen. Hintergrund der Planung ist die zeitnahe Schließung des bislang im Gemeindegebiet bestehenden Dorfladens, wodurch die einzige Nahversorgungsmöglichkeit vor Ort entfällt. Mit der geplanten Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung wird die Grundversorgung der Bevölkerung dauerhaft gesichert und ein wesentlicher Beitrag zur Daseinsvorsorge geleistet. Gleichzeitig wird die Versorgungsfunktion des Hauptortes gestärkt und die Erreichbarkeit von Gütern des täglichen Bedarfs insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen verbessert.

Die geplante Randeingrünung entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs 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, mindert die Fernwirkung der geplanten Bebauung und setzt die östlich angrenzende Ortsrandeingrünung konsequent fort.

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

5 Planung

Im Flächennutzungsplan wird die Art der Bodennutzung entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in ihren Grundzügen dargestellt.

Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Volkenschwand verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Änderungsbereich ist hier überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Lediglich im südlichen Bereich, entlang der Mainburger Straße, reichen den Ortsteilen Hanselsberg und Volkenschwand zugeordnete Dorfgebiete (MD) in den Änderungsbereich hinein. Die Bauflächen werden durch eine Randeingrünung gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt und so in die freie Landschaft eingebunden.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (Ausgangslage)

Änderung des Flächennutzungsplanes

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung eine divergente Nutzung aufweist, wird dieser wie folgt geändert.

Der Änderungsbereich wird künftig in zwei Nutzungsbereiche gegliedert. Im östlichen Teil ist die Darstellung einer Wohnbaufläche vorgesehen, während im westlichen Teil ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel zur Nahversorgung - mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 1.200 m²“ ausgewiesen wird. Westlich des Sonstigen Sondergebiets schließt eine Grünfläche an, die der Niederschlagswasserbeseitigung des zukünftigen Gebiets dienen soll. Entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs wird zur Einbindung in die freie Landschaft eine wirksame Randeingrünung dargestellt. Diese setzt die östlich des Änderungsbereichs bereits bestehende Eingrünung konsequent fort.

Mit den vorgesehenen Darstellungen einer Wohnbaufläche sowie eines Sonstigen Sondergebiets entspricht der wirksame Flächennutzungsplan nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde. Es erfolgt daher die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung

werden die Bebauungspläne „WA Wohnbebauung an der Feuerwehr“ und „SO Nahversorgung an der Feuerwehr“ im Regelverfahren aufgestellt.



Abb. 4: Ausschnitt aus der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (angestrebte Entwicklung)

6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

6.1 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 Wohnraumangel 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.

6.1.1 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: Raumbbeobachtung – Flächennutzung und Flächenverbrauch.

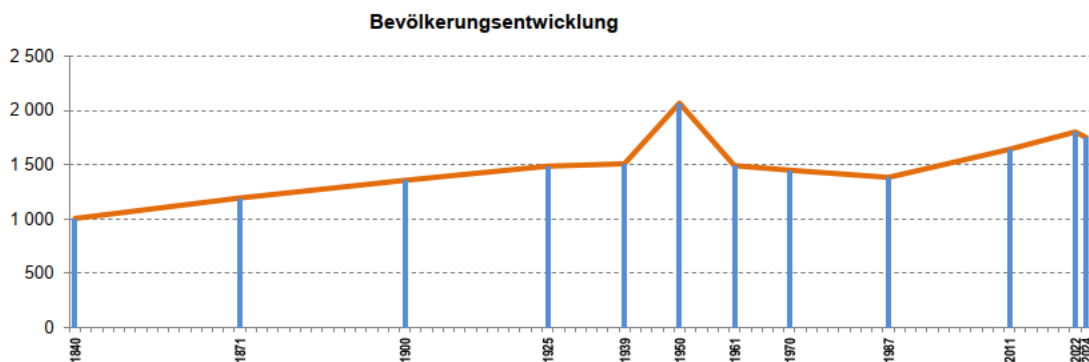


Abb. 5: Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung Volkenschwands seit 1840⁴

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

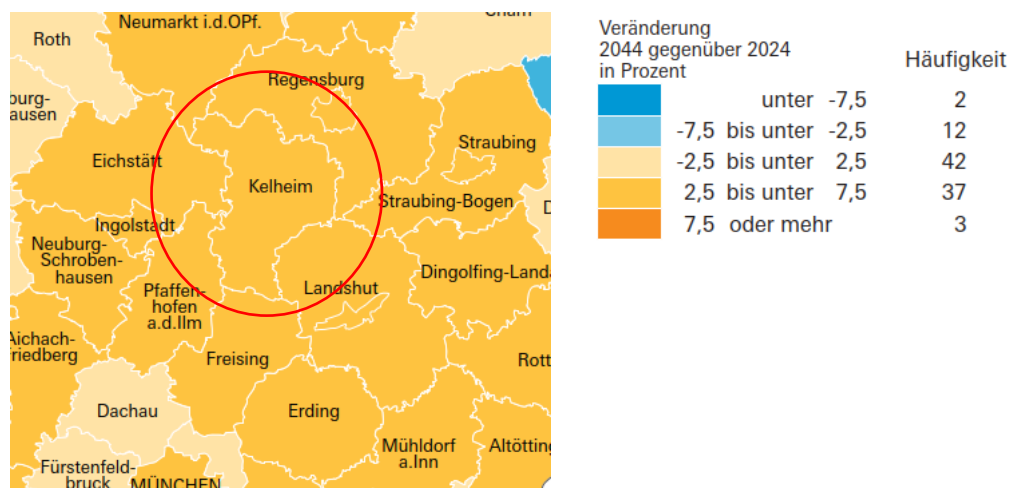


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in den Kreisfreien Städten und Landkreisen, Veränderung 2043 gegenüber 2023⁶

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

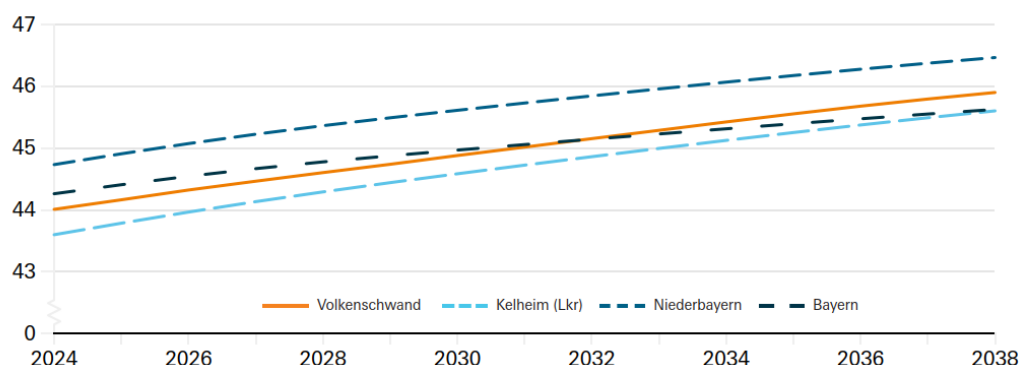


Abb. 7: Entwicklung des Durchschnittsalters im Vergleich⁸

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

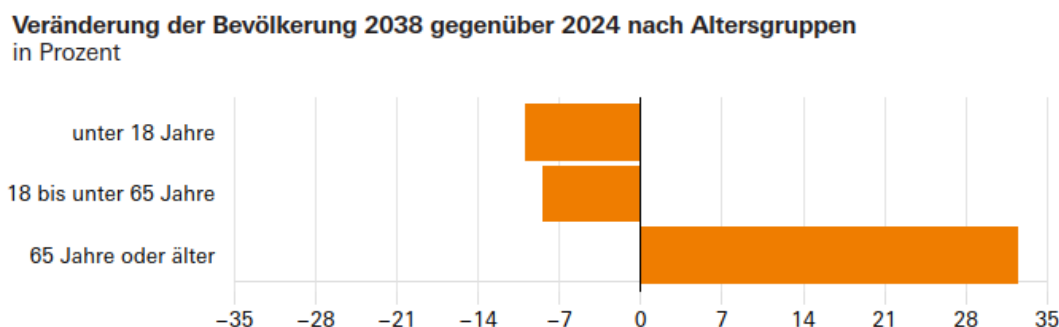


Abb. 8: Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen⁹

6.1.2 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.

6.1.3 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.

6.2 Bedarfsnachweis Einzelhandel

Mit der Aufgabe des Dorfladens noch in diesem Jahr verliert die Gemeinde ihre einzige Nahversorgungseinrichtung im Ort. Damit besteht für die Bevölkerung keine wohnortnahe Einkaufsmöglichkeit für Waren des täglichen Bedarfs mehr. Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte befinden sich in Mainburg (ca. 9 km) sowie in der Marktgemeinde Pfeffenhausen (ca. 15 km). Insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen führt dies zu einer erheblichen Einschränkung der wohnortnahen Versorgung.

Mit der geplanten Ansiedlung eines der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebs soll diese Versorgungslücke geschlossen und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung langfristig gesichert werden. Gleichzeitig wird die örtliche Versorgungsstruktur gestärkt und die Erreichbarkeit von Gütern des täglichen Bedarfs verbessert.

6.3 Standortalternativen

Im Vorfeld der Planung wurde eine Standortprüfung durchgeführt, um einen geeigneten Standort für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sowie die Entwicklung eines unmittelbar angrenzenden Wohngebiets zu ermitteln. Ziel war es, einen Standort am Hauptort Volkenschwand zu finden, der die zentrale Versorgungsfunktion des Ortes stärkt und gleichzeitig eine integrierte städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Ein wesentliches Auswahlkriterium war die Flächenverfügbarkeit, wobei vorausgesetzt wurde, dass sich sämtliche für die Entwicklung erforderlichen Grundstücke im Eigentum der Gemeinde befinden. Darüber hinaus wurde besonderer Wert auf eine gute Erreichbarkeit gelegt. Hierzu zählen eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes, die Lage am neu errichteten, die Ortsteile verbindenden Rad- und Fußweges, die Anbindung an ein leistungsfähiges Verkehrsnetz sowie an den öffentlichen Personennahverkehr.

Unter Berücksichtigung der genannten Zielvorgaben erwies sich der gewählte Standort als die am besten geeignete Entwicklungsfläche. Er erfüllt die Anforderungen an die städtebauliche Lage, die Flächenverfügbarkeit und die verkehrliche Erschließung in besonderem Maße. Durch die direkte Anbindung an die Staatsstraße St 2049 sowie die fußläufig erreichbare Bushaltestelle mit Verbindungen nach Mainburg und Landshut ist der Standort sowohl für die Bevölkerung der Gemeinde als auch für Kundinnen und Kunden aus dem überörtlichen Einzugsgebiet gut erreichbar. In Verbindung mit der geplanten Entwicklung eines unmittelbar angrenzenden Wohngebiets werden zudem kurze Wege zwischen Wohnen und Nahversorgung geschaffen. Der Standort leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung am Hauptort Volkenschwand und unterstützt zugleich die Umsetzung einer nachhaltigen und integrierten Siedlungsentwicklung.

6.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen

Mit der Baulandausweisung im bisherigen Außenbereich geht die Inanspruchnahme bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen einher.

Gemäß der Bodenschätzung weist die vom Planvorhaben betroffene Ackerfläche eine Ackerzahl (Bewertungszahl für die Ertragskraft eines Ackers) von 57 bzw. 54 auf. Die betroffenen Grünlandflächen erreichen Grünlandzahlen von 43, 44 und 55 auf. Zum Vergleich beträgt der durchschnittliche Wert im Landkreis Kelheim gemäß den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen nach § 9 Abs. 2 BayKompV 51 für Ackerflächen und 43 für Grünland. Die betroffenen Flächen verfügen damit über eine durchschnittliche bis leicht überdurchschnittliche landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 6.3 der Begründung dargestellten Eignung des gewählten Standorts überwiegen im vorliegenden Fall die öffentlichen Belange, die

für die geplante bauliche Entwicklung sprechen. Ausschlaggebend sind insbesondere die Lage im unmittelbaren Siedlungszusammenhang, die fußläufige Erreichbarkeit zentraler Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule und Kindertagesstätte sowie die gute verkehrliche Anbindung für den motorisierten Individualverkehr, den Fuß- und Radverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr. Darüber hinaus schafft die Planung die Voraussetzungen für dringend benötigten Wohnraum und sichert mit der Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung. Insgesamt wird den Belangen der Daseinsvorsorge und einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Rahmen der planerischen Abwägung ein höheres Gewicht beigemessen als dem Erhalt der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Im räumlichen Umfeld des Änderungsbereichs stehen weiterhin umfangreiche landwirtschaftliche Nutzflächen für die Bewirtschaftung zur Verfügung.

7 Einzelhandelsverträglichkeit

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für die landesplanerische Beurteilung sind daher die einzelhandelsbezogenen Ziele 5.3.1, 5.3.2 und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) in der jeweils geltenden Fassung heranzuziehen. Im Rahmen der Prüfung ist insbesondere zu beurteilen, ob die Voraussetzungen hinsichtlich der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde (Lage im Raum), der städtebaulichen Integration des Vorhabenstandortes (Lage in der Gemeinde) sowie der zulässigen Verkaufsfläche erfüllt sind.

Die nachfolgenden Ausführungen prüfen die Vereinbarkeit des Vorhabens mit diesen landesplanerischen Vorgaben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes sieht die Ausweisung eines der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 1.200 m² fest.

Lage im Raum

Grundsätzlich dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte gemäß dem LEP nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Hiervon ausgenommen sind Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen. Diese sind unabhängig von der zentralörtlichen Einstufung in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig.

Die Gemeinde Volkenschwand ist im LEP nicht als Zentraler Ort ausgewiesen, jedoch erfüllt das geplante Vorhaben die Voraussetzungen der o.g. Ausnahmeregelung. Durch die Einhaltung einer Verkaufsflächenobergrenze von 1.200 m² sowie durch die Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente dient der Einzelhandelsbetrieb ausschließlich der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung. Eine überörtliche Versorgungsfunktion ist mit dem Vorhaben demnach nicht verbunden.

Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat gemäß dem LEP an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Städtebaulich integrierte Lagen befinden sich innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit einem wesentlichen Wohnanteil oder schließen unmittelbar daran an. Sie zeichnen sich durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich sowie eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) aus.

Der geplante Einzelhandelsbetrieb liegt im Hauptort und übernimmt in städtebaulicher Hinsicht eine verbindende Funktion zwischen den Ortsteilen Hanselsberg im Westen und Volkenschwand im Osten. Damit trägt der Standort zur funktionalen Vernetzung der Siedlungsbereiche innerhalb der Gemeinde bei. Unmittelbar im Westen angrenzen sowie im direkten Umfeld besteht bereits überwiegend Wohnbebauung; darüber hinaus befinden sich im weiteren Umfeld mehrere Wohngebiete.

Des Weiteren bereitet die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes unmittelbar östlich des Einzelhandelsstandortes und damit in direktem räumlichem Zusammenhang die Entwicklung einer Wohnbaufläche vor. Dadurch wird die bestehende Siedlungsstruktur ergänzt und die Verknüpfung von Wohnen und Nahversorgung weiter gestärkt. Der Standort ist damit als städtebaulich integriert im Sinne des LEP zu bewerten. Er ermöglicht sowohl der bestehenden als auch der zukünftigen Wohnbevölkerung eine gute und weitgehend fußläufige Erreichbarkeit des Einzelhandelsbetriebes. Damit wird eine wohnortnahe Grundversorgung sichergestellt und die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unterstützt.

Als Teil eines Siedlungszusammenhangs verfügt der Planbereich über einen unmittelbar zugeordneten fußläufigen Einzugsbereich. Durch den die Ortsteile verbindenden Rad- und Fußweg ist zudem eine gute Erreichbarkeit gewährleistet. Auf diese Weise kann eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden.

Der Vorhabenstandort verfügt darüber hinaus über eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. In einer Entfernung von rund 400 m östlich des Vorhabenstandortes befindet sich die Bushaltestelle „Kirche“. Die Haltestelle wird von der Buslinie 671 bedient, die eine Verbindung zwischen Mainburg und Landshut herstellt und damit eine direkte Erreichbarkeit des Einzelhandelsbetriebes mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet. In Landshut besteht weiter ein Anschluss an den Schienenpersonennahverkehr mit Verbindungen in Richtung Regensburg und München. Insgesamt entspricht die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln den ortsüblichen Standards und gewährleistet eine angemessene Erschließung des Vorhabens auch für Bevölkerungsgruppen ohne motorisierten Individualverkehr.

Zulässige Verkaufsflächen

Durch die festgelegte Verkaufsflächenobergrenze überschreitet der Betrieb zwar die allgemein anerkannte Schwelle zur Großflächigkeit von mehr als 800 m² Verkaufsfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung, bleibt jedoch innerhalb des im LEP für Einzelhandelsbetriebe vorgesehenen Schwellenwertes von 1.200 m² Verkaufsfläche.

Nach den Vorgaben des LEP sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 m² von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. Die festgelegte Verkaufsflächenobergrenze von 1.200 m² entspricht dem örtlichen Versorgungsbedarf und dient damit ausschließlich der Sicherung der Grundversorgung der Gemeinde. Eine über die Nahversorgung hinausgehende Versorgungsfunktion ist mit der Planung damit nicht beabsichtigt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden sind aufgrund der begrenzten Verkaufsfläche sowie der Beschränkung auf nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zu erwarten.

Zusammenfassung

Insgesamt ist der Vorhabenstandort als städtebaulich integriert zu bewerten. Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur gewährleistet eine gute Erreichbarkeit für die Bevölkerung und unterstützt die Sicherung einer wohnortnahen Versorgung.

8 Umwelt- 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 der Änderung des Flächennutzungsplanes beigelegt.

8.2 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung durch das Büro WipflerPLAN am 08.06.2026. 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

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten.

Schallschutz

Hinweis: Für die parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne „SO Nahversorgung an der Feuerwehr“ und „WA Wohngebiet an der Feuerwehr“ wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Das Gutachten wird im weiteren Verfahren den beiden Bebauungsplänen beigelegt und die Ergebnisse in die jeweiligen Planunterlagen eingearbeitet.

Landwirtschaft

Auf die Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher gelegener landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, wird hingewiesen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Tierhaltung und Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen.

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 Planbereichs, insbesondere im Bereich der Feuerwehr sowie entlang der Großen Laber, ist als wassersensibler Bereich ausgewiesen. In diesen Bereichen 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,

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

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.

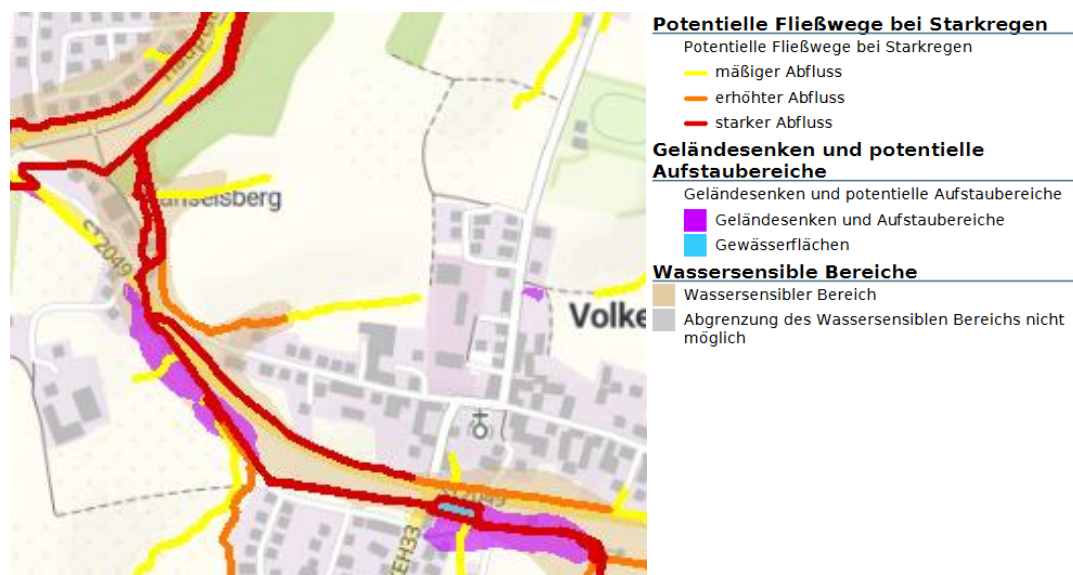


Abb. 9: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut¹²

9.3 Denkmalschutz

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

Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten keine Bodendenkmäler im Planbereich 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.

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

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.

10 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung zweier Bebauungspläne im Parallelverfahren wird die im Flächennutzungsplan vorbereitete Entwicklung verbindlich umgesetzt. Die Gemeinde stellt damit sicher, dass die vorgesehene Flächeninanspruchnahme einer geordneten und zielgerichteten städtebaulichen Entwicklung zugeführt wird.

Insbesondere die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der zeitnahen Umsetzung eines konkret vorliegenden Vorhabens. Durch den Vorhabenbezug wird gewährleistet, dass die Planung unmittelbar an die tatsächliche Projektentwicklung anknüpft und eine zügige Realisierung der vorgesehenen Nutzung ermöglicht wird.