



GEMEINDE VOLKENSCHWAND

Landkreis Kelheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „SO Nahversorgung an der Feuerwehr“

Begründung

zur Planfassung vom 14.07.2026

Projekt-Nr.: 3369.007

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	8
4.3	Flächennutzungsplan	10
4.4	Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	10
5	Ziele und Zwecke der Planung	10
6	Planerisches Konzept.....	11
6.1	Städtebauliches Konzept.....	11
6.2	Verkehrskonzept	11
6.3	Freiflächenkonzept	12
7	Festsetzungen.....	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	13
7.3	Bauweise, Baugrenze, Abstandsflächen.....	13
7.4	Stellplätze.....	13
7.5	Gestalterische Festsetzungen	14
7.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	15
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	15
8.1	Bedarfsnachweis Einzelhandel.....	15
8.2	Planungsalternativen	16
9	Einzelhandelsverträglichkeit.....	16
10	Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	18
10.1	Umweltschutz	18
10.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	18
10.3	Artenschutz	19
11	Weitere fachliche Belange.....	20
11.1	Immissionsschutz	20
11.2	Hochwasserschutz	20
11.3	Denkmalschutz.....	21
11.4	Klimaschutz	22
11.5	Boden- und Grundwasserschutz.....	24

12	Ver- und Entsorgung	24
13	Flächenbilanz	24
14	Umsetzung und Auswirkungen der Planung	24

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP13, Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M.	9
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (links) und aus der 27. Änderung (rechts), jeweils mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs	10
Abb. 4:	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. 5:	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. 6:	Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut	21

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	22
Tab. 2:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	23
Tab. 3:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)	24

1 Anlass der Planung

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

Mit der Schließung des bislang im Gemeindegebiet ansässigen Dorfladens noch in diesem Jahr entfällt die einzige Einkaufsmöglichkeit im Ort. Zur Schließung der dadurch entstandenen Versorgungslücke und zur langfristigen Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer neuen Nahversorgungseinrichtung zeitnah geschaffen werden. Hierzu setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan am westlichen Rand von Volkenschwand ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) fest.

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 Westen wird das Gebiet durch die Große Laber

sowie die Bebauung des Ortsteils Hanselsberg begrenzt. Unmittelbar nördlich des Plangebiets grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, an die sich weiter nördlich ein kleines Waldstück anschließt. Auch östlich des Gebiets befinden sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche sowie im Südosten das Gebäude der Freiwilligen 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. Die südliche Begrenzung bildet die Mainburger Straße, die auf Höhe des Plangebiets in die Staatsstraße St 2049 einmündet.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,32 ha und umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 128, 292 und 822 der Gemarkung Volkenschwand.

3.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Planfläche ist vorwiegend als mäßig extensives Grünland genutzt. Dieses erstreckt sich über den gesamten zentralen, nördlichen und östlichen Bereich der Planfläche. Entlang der Großen Laber im Westen sowie entlang der Mainburger Straße im Süden erstreckt sich ein zusammenhängender Grünstreifen, welcher als Intensivgrünland genutzt wird. Abgesehen von einzelnen Gehölzen am südwestlichen Rand der Planfläche stellt sich das Plangebiet als weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft dar.

Das Gelände ist stark durch seine Topografie geprägt und fällt vom höchsten Punkt im Nordosten von ca. 491 m ü. NHN Richtung Südwesten zur Mainburger Straße auf ca. 477 m ü. NHN stark ab.

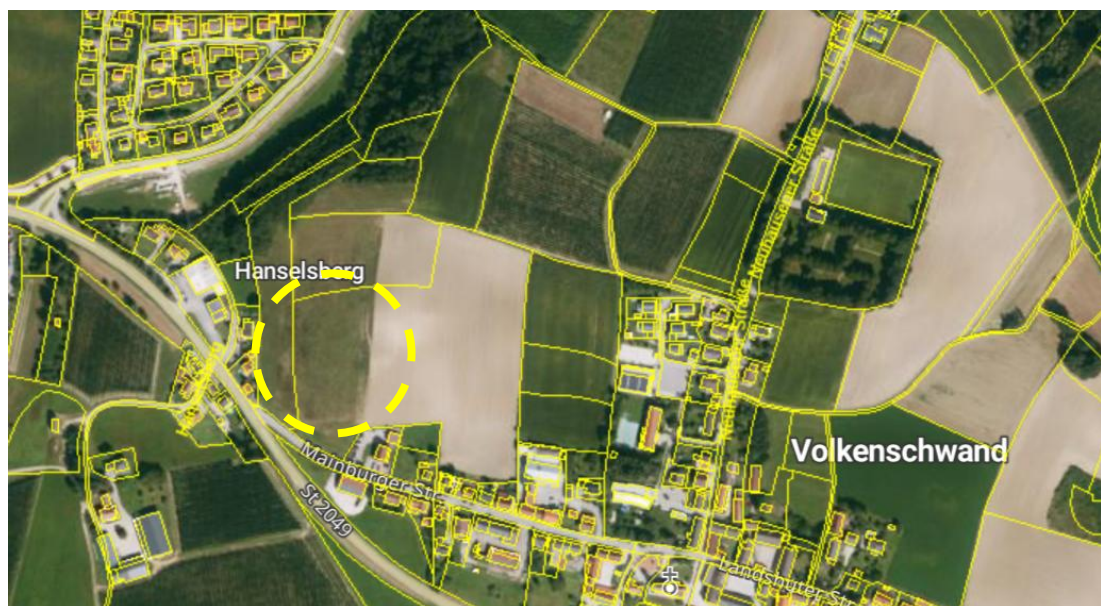


Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte und Kennzeichnung des Plangebiets, o.M. ¹

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

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

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) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden
- 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 Schließung des im Gemeindegebiet ansässigen Dorfladens entfällt die einzige örtliche Versorgungsmöglichkeit für Waren des täglichen Bedarfs. Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Mainburg (ca. 9 km) sowie in der

Marktgemeinde Pfeffenhausen (ca. 15 km). Insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen führt dies zu einer deutlichen Einschränkung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Mit der geplanten Errichtung eines der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebes wird die Grundversorgung der Bevölkerung langfristig gesichert und damit ein wesentlicher Beitrag zur Daseinsvorsorge geleistet. Die Beurteilung der Verträglichkeit des geplanten Einzelhandelsvorhabens erfolgt in Kapitel 9 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 Sicherung der Daseinsvorsorge, zur Stärkung der wohnortnahen Versorgung sowie zur Förderung kurzer Wege bei. Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird daher ausgegangen.

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 1.6 (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.

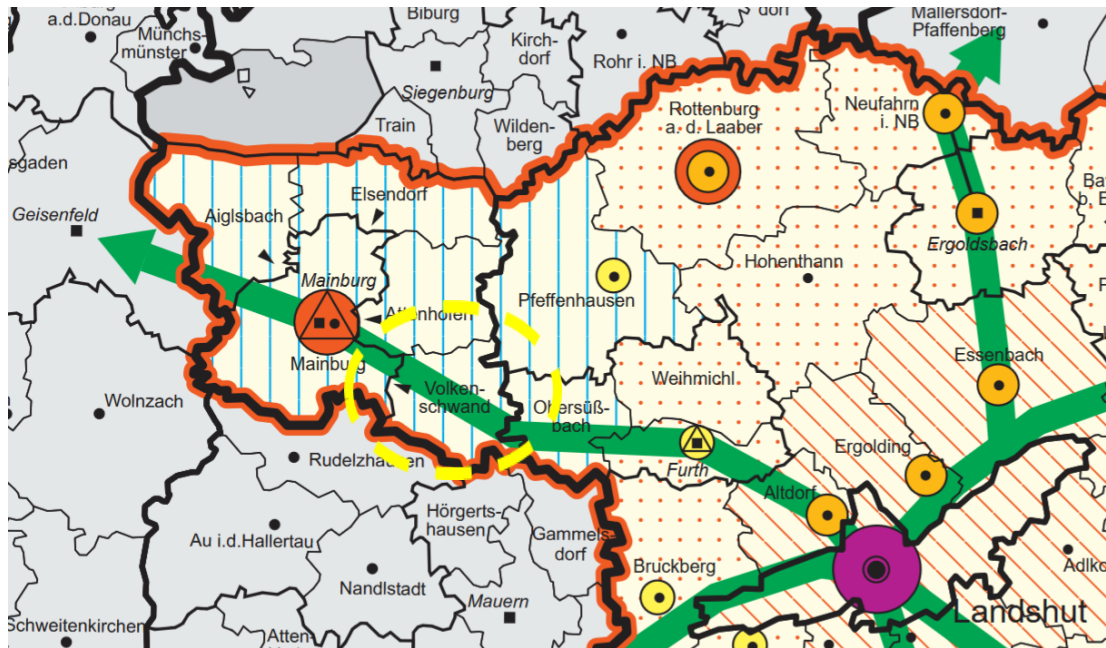


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP13, Kennzeichnung des Gemeindegebietes, o.M. 2

Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung

Gemäß dem Regionalplan stellt die Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger Ortszentren mit einem angemessenen Angebot der Grundversorgung einen wesentlichen Grundsatz der räumlichen Entwicklung dar. Die vorliegende Planung entspricht diesem Grundsatz, da sie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs stärkt und damit einen Beitrag zur Sicherung der Daseinsvorsorge leistet. Mit der Standortwahl wird zudem dem Grundsatz entsprochen, die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Hauptorte der Gemeinden zu konzentrieren. Unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie erfolgt eine weitgehend geländeangepasste Einbindung der baulichen Anlage. Hierdurch wird dem regionalplanerischen Grundsatz Rechnung getragen, wonach Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden sind.

Insgesamt steht die vorliegende Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

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, entlang der Mainburger Straße, reichen den Ortsteilen Hanselsberg und Volkenschwand zugeordnete Dorfgebiete (MD) in den Geltungsbereich 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 (links) und aus der 27. Änderung (rechts), jeweils mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs

Da die geplante Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ 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, die wohnortnahe Grundversorgung langfristig zu sichern 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

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde, die städtebauliche Gesamtentwicklung im Gemeindegebiet weiter voranzubringen und die infrastrukturelle Ausstattung nachhaltig zu stärken. Im Vordergrund steht dabei die Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Dabei soll ein Einzelhandelsbetrieb zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung angesiedelt werden. Die Verkaufsfläche wird auf maximal 1.200 m² begrenzt und ausschließlich auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet. Hierdurch wird sichergestellt, dass keine überörtliche Versorgungsfunktion entsteht und keine erheblichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Versorgungsstrukturen benachbarter Gemeinden zu erwarten sind.

Neben der Sicherung der Versorgungsfunktion werden städtebauliche und gestalterische Zielsetzungen verfolgt. Der Baukörper ist unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie möglichst harmonisch in das Gelände einzubinden. Eine angemessene Durchgrünung der Stellplatzanlagen sowie der sonstigen Grundstücksfreiflächen ist sicherzustellen. 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 Städtebauliches Konzept

Der geplante Einzelhandelsbetrieb befindet sich im westlichen Bereich des Hauptortes und übernimmt in städtebaulicher Hinsicht eine verbindende Funktion zwischen den Ortsteilen Hanselsberg im Westen und Volkenschwand im Osten.

Der Baukörper ist entsprechend der topographischen Gegebenheiten orthogonal zum Hang ausgerichtet. Verkaufsfläche und zugehörige Stellplatzanlagen liegen auf einem Höhenniveau von ca. 483,5 m ü. NHN und sind damit in das bestehende Gelände eingebunden. Beeinträchtigungen der Blickbeziehungen und der Ausblicke der angrenzenden Wohnbebauung werden dadurch weitgehend vermieden.

Aufgrund des vorhandenen Geländeeinschnitts sind im nördlichen und westlichen Bereich Sicherungsmaßnahmen am Hang erforderlich, um die bauliche Umsetzung zu gewährleisten und die Geländestabilität dauerhaft sicherzustellen.

Vorgesehen ist neben einem Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung die Errichtung eines eigenständigen Backshops mit Café, dem eine Freischankfläche zugeordnet wird. Dieses ergänzende Angebot trägt zur funktionalen Aufwertung des Standorts bei und stärkt dessen Aufenthaltsqualität.

6.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Mainburger Straße, die neu an die Staatsstraße St 2049 angebunden wird. Die Ausbildung des neuen Einmündungsbereichs ist bereits in der Planung berücksichtigt.

Die Zufahrt zum Einzelhandelsstandort ist unmittelbar östlich der bestehenden Feuerwehr vorgesehen. Damit wird einerseits den vorhandenen Geländehöhen Rechnung getragen, andererseits ein ausreichender Abstand zur Einmündung in die Staatsstraße gewährleistet. Die Zufahrt ist sowohl für den Kundenverkehr als auch

für den Lieferverkehr nutzbar. Die Stellplatzflächen sind westlich des Marktgebäudes angeordnet und funktional an die Zufahrt angebunden.

Die fuß- und radläufige Erreichbarkeit des Standorts wird über den die Ortsteile verbindenden Rad- und Fußweg sichergestellt. Dieser wird innerhalb des Plangebiets ergänzt und ermöglicht eine direkte und verkürzte Wegeverbindung insbesondere zu den nördlich gelegenen Wohngebieten.

6.3 Freiflächenkonzept

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 Eingrünung des Einzelhandelsbetriebes sowie die funktionale Gliederung und Durchgrünung der Stellplatzanlagen. Dadurch soll eine insgesamt ortsbildverträgliche und städtebaulich integrierte Einbindung des Vorhabens sichergestellt werden.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Nachdem ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb – wie im vorliegenden Fall – den in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen nicht zugeordnet werden können, ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO planungsrechtlich erforderlich.

Zulässig ist ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² einschließlich der dem Betrieb zugeordneten Verwaltungs-, Technik-, Sozial-, Lager- und Nebenräume. Ergänzend wird ein eigenständiger Backshop mit Café mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² einschließlich der zugehörigen Sozial- und Nebenräume sowie einer Freischankfläche zugelassen. Darüber hinaus sind überdachte Einkaufswagenboxen, Aktions- und Werbeflächen, Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten und Anlieferzonen sowie sonstige dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des Sonstigen Sondergebiets ausschließlich Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Hierdurch wird sichergestellt, dass ausschließlich das konkret abgestimmte Vorhaben realisiert wird und die mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde dauerhaft gesichert bleiben.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche des Hauptgebäudes bestimmt. Die Grundfläche (GR) des Hauptgebäudes wird auf maximal 2.220 m² begrenzt. Die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen, wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden bei der Ermittlung der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht berücksichtigt.

Zur eindeutigen Bestimmung der Gebäudehöhe wird als unterer Bezugspunkt die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) im Erdgeschoss festgesetzt. Für die OK FFB im Erdgeschoss gilt der Höhenbezugspunkt von 483,5 m ü. NHN. Zur Gewährleistung einer flexiblen baulichen Umsetzung und zur Realisierung der erforderlichen Rampe im Bereich der Anlieferungszone darf die festgesetzte Höhe um bis zu 1,5 m unterschritten werden.

Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe des Hauptgebäudes ist der obere Wandabschluss bzw. die Oberkante Attika.

7.3 Bauweise, Baugrenze, Abstandsflächen

Als Bauweise wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Danach dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche möglich ist. Im Übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch eine Baugrenze bestimmt. Das festgesetzte Baufenster stellt sicher, dass das städtebauliche Konzept entsprechend der Planung umgesetzt wird.

Stellplätze, überdachte Einkaufswagenboxen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 60 m² sowie Aktionsflächen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 30 m² sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in der gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Fläche für Stellplätze zulässig. Gleiches gilt für freistehende Werbeanlagen. Eine dem Backshop mit Café zugeordnete Freischankfläche mit einer Aufenthaltsfläche von maximal 60 m² ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Um eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke hinsichtlich der Belichtung, Belüftung und Besonnung zu vermeiden, ist die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

7.4 Stellplätze

Zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Reduzierung von Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wird festgesetzt, dass Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, wie beispielsweise mit wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter oder Rasen.

Zur Berücksichtigung der Anforderungen einer zukunftsfähigen Mobilität sind zudem mindestens vier Stellplätze mit Elektroladestationen auszustatten.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund der topographischen Situation in Hanglage kommt der gestalterischen Einbindung der Baukörper in das bestehende Gelände besondere Bedeutung zu. Ziel der Planung ist es, einerseits die funktionalen und betrieblichen Anforderungen des Einzelhandelsbetriebs zu ermöglichen und andererseits eine verträgliche Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen.

Hierzu werden neben den Gebäudehöhen auch Vorgaben zur Dachform und Dachneigung getroffen.

Dächer

Zulässig sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 7°, ausgenommen hiervon sind die in den Festsetzungen zugelassenen technisch notwendigen Dachaufbauten.

Inbesondere Klima- und Lüftungsanlagen, Aggregate, Antennen und Lichtkuppeln sind über die maximal zulässige Gebäudehöhe hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 1,5 m zulässig, sofern sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt errichtet werden. Technisch notwendige Dachaufbauten dürfen eingehaust werden.

Zur aktiven Förderung erneuerbarer Energien sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen zulässig. Diese dürfen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m, gemessen senkrecht von der Oberkante der Dachhaut, aufgeständert werden, sofern sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt errichtet werden. Dadurch wird eine effiziente Nutzung der Dachflächen ermöglicht, ohne die städtebauliche Wirkung der Gebäude wesentlich zu beeinträchtigen.

Die Dachflächen des Hauptgebäudes sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachbegrünung dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie der ökologischen Aufwertung des Plangebiets. Von der Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die für Brandschutzeinrichtungen, für die Ausbildung fachgerechter Randstreifen und für die zugelassenen Dachaufbauten vorgesehen sind, sowie bei untergeordneten Dachflächen wie Vordächer. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Energie ist zulässig und ermöglicht eine funktionale Doppelnutzung der Dachflächen. Durch die Verdunstungskühlung der Begrünung können zudem günstigere Temperaturbedingungen entstehen, die die Leistungsfähigkeit der Photovoltaikanlagen positiv beeinflussen können.

Werbeanlagen

Zur angemessenen Gestaltung der Außenwerbung werden Regelungen zu Werbeanlagen festgesetzt. Diese dienen der Vermeidung einer übermäßigen Werbewirkung sowie dem Schutz des Orts- und Straßenbildes. Gleichzeitig soll eine sachgerechte

Sichtbarmachung des Einzelhandelsbetriebes ermöglicht werden, die eine klare Orientierung für Kunden gewährleistet und das gezielte Auffinden des Marktes erleichtert.

Die Oberkante der Werbeanlagen an Gebäuden darf die maximal zulässige Gesamthöhe nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf nicht mehr als 10 % der Fassadenfläche je Fassadenseite einnehmen. Jede Werbeanlage darf eine Ansichtsfläche von 30 m² nicht überschreiten.

Die Festsetzungen zu den freistehenden Werbeanlagen dienen dazu, eine angemessene Sichtbarkeit des Nahversorgungsstandorts sicherzustellen und gleichzeitig übermäßige Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Hierzu werden sowohl die Anzahl als auch die Höhe der zulässigen freistehenden Werbeanlagen begrenzt. Zugelassen werden ein Werbepylon, ein Zufahrtspylon sowie bis zu drei Fahnenmasten mit Ausleger und Hissflagge innerhalb der jeweils festgesetzten maximalen Höhen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Straßen- und Landschaftsbildes sowie zur Wahrung der Verkehrssicherheit entlang der Staatsstraße sind Werbeanlagen auf Dachflächen, an Nebenanlagen sowie Einfriedungen nicht zulässig. Ebenso ausgeschlossen sind bewegte, sich bewegende Schriftbänder sowie blinkende Werbeanlagen, Wechselbeleuchtung oder sog. Himmelsstrahler sowie Werbeanlagen, die in den öffentlichen Straßenraum hinein auskragen.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Hinweis: Im weiteren Verfahren ist die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplans vorgesehen. Auf dessen Grundlage werden die Freiflächen konkretisiert und weiterentwickelt.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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.

8.1 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.

8.2 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. Durch die direkte räumliche Nähe von Einzelhandelsstandort und Wohnbebauung bleiben dennoch kurze Wege erhalten. Gleichzeitig können Synergieeffekte für die Nahversorgung im Quartier genutzt werden.

Weiter wurden verschiedene Anordnungsvarianten für den Einzelhandel untersucht. Gegenüber der zunächst vorgesehenen Ost-West-Ausrichtung wurde das Gebäude in der vorliegenden Planung gedreht. Durch die geänderte Ausrichtung fügt sich der Baukörper besser in das Gelände ein. Gleichzeitig können die Stellplatzanlage und die Anlieferzone funktional günstiger angeordnet werden. Dadurch werden die betrieblichen Abläufe optimiert und eine wirtschaftliche Erschließung des Betriebes gewährleistet. Insgesamt stellt die gewählte Anordnung sowohl aus städtebaulicher als auch aus betrieblicher Sicht die bessere Planungsvariante dar.

9 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. Im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit für einen der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² und für einen eigenständigen Backshop mit Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² geschaffen. Die insgesamt zulässige Verkaufsfläche beträgt somit 1.200 m².

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.

Durch den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „WA Wohnbebauung an der Feuerwehr“ der Gemeinde Volkenschwand wird unmittelbar östlich des Planvorhabens und somit im direkten räumlichen Zusammenhang ein neues Wohngebiet entwickelt, das die bestehende Siedlungsstruktur ergänzt und die Verknüpfung von Wohnen und Nahversorgung weiter stärkt. 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.

10 Umwelt-, Natur- und Artenschutz

10.1 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.

10.2 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.

10.3 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 Volken schwand 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

In der Artenschutzkartierung Bayern sind keine Fundpunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.



Abb. 4: Blick Richtung Norden auf das Untersuchungsgebiet (UG) am Ostende des UG (links), Blick Richtung Norden auf das UG am Westende des UG (rechts)



Abb. 5: Alte Esche und Graben der Großen Laber im Nordwesten des UG (links), Blick Richtung Osten und auf Eiche am Südrand des UG (rechts)

11 Weitere fachliche Belange

11.1 Immissionsschutz

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

11.2 Hochwasserschutz

Laut dem UmweltAtlas des Bayerischen Landesamts für Umwelt³ befindet sich das Untersuchungsgebiet außerhalb von Hochwassergefahrenflächen sowie außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

Eine Teilfläche des Plangebiets, insbesondere entlang der Großen Laber, 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

³ <https://www.umweltatlas.bayern.de>; aufgerufen am 18.05.2026

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.



Abb. 6: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut⁴

11.3 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).

⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ausschnitt Hinweiskarte, Mai 2026, ohne Maßstab

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.

11.4 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.

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	- Lage im ländlichen Raum, keine Gefahr der Überhitzung der Siedlungsfläche, - Austausch mit der angrenzenden freien Feldflur durch eine Grünzäsur - Festsetzung von Dachbegrünung
Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen,	- Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß - Freihaltung von Grünflächen zur Versickerung von Niederschlagswasser

Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Festsetzung von Dachbegrünung
Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	- Minderung des Versiegelungsgrades durch Begrenzung der Fläche, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, durch die Festsetzung einer GR und eines Bauraums, und zur Anwendung einer wasserdurchlässigen Bauweise im Bereich der Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt, - Festsetzung von Dachbegrünung
Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)	- Dachform mit reduzierter Windangriffsfläche (Flachdach)

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	- Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen
Vermeidung von CO₂-Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂-Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)	- Flächensparende Erschließung - Anschluss an den die Ortsteile verbindenden öffentlichen Rad- und Fußweg

11.5 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.

12 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.

13 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich		13.200 m ²
1.	Sondergebiet Einzelhandel (SO EH)	5.410 m ²
	- davon überbaubare Grundstücksfläche	2.380 m ²
	- davon Fläche für Stellplätze	2.820 m ²
2.	Verkehrsflächen	2.060 m ²
	- davon Verkehrsbegleitgrün (unverbindlich)	620 m ²
3.	Grünflächen	5.730 m ²

14 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des konkreten Projekts geschaffen.

Die Umsetzung des Vorhabens ist zeitnah vorgesehen, sodass kurzfristig mit der baulichen Umsetzung zu rechnen ist.