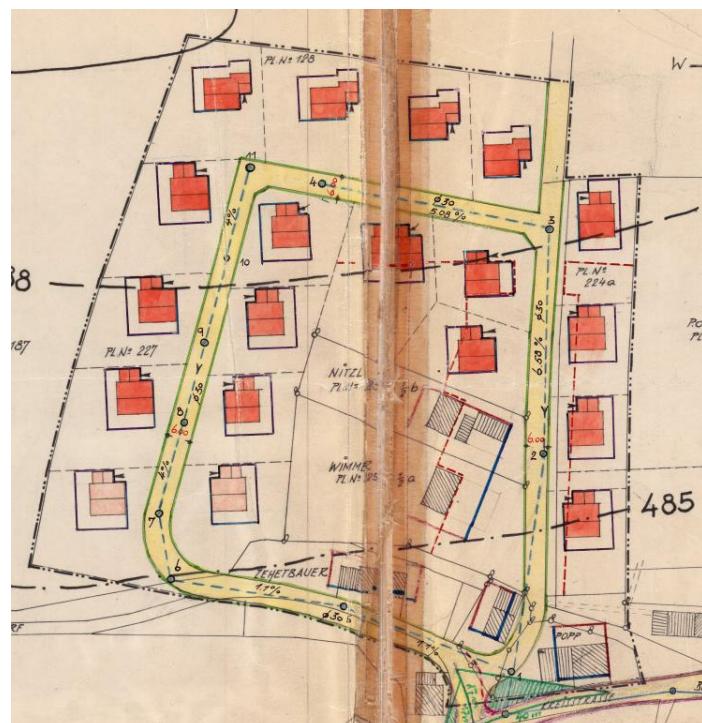


**Stadt Vilsbiburg
Landkreis Landshut**

Aufhebung Bebauungsplan „Seyboldsdorf, Graf-Ludwig-Straße“

Begründung



Vorentwurf vom 19.12.2025

TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Vilsbiburg
vertreten durch
die 1. Bürgermeisterin Sibylle Entwistle

Stadtplatz 26
84137 Vilsbiburg

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Adrian Merdes**
Stadtplaner ByAK
Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie
Lea Karl
M.Sc. Stadt- und Raumplanung
Maen AL-Khazaeleh
Landschaftsarchitekt ByAK

Planstand Vorentwurf vom 19.12.2025

Nürnberg, 19.12.2025
TB MARKERT

Vilsbiburg, _____
Stadt Vilsbiburg

Adrian Merdes
Stadtplaner

Sibylle Entwistle
1. Bürgermeisterin

Hinweis:

Zur besseren Lesbarkeit wird in diesem Text meist das generische Maskulinum verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

A	Räumlicher Geltungsbereich	5
B	Begründung	6
B.1	Anlass und Erfordernis	6
B.2	Ziele und Zwecke	6
B.3	Verfahren	6
B.3.1	Bisheriges Planungsrecht	7
B.3.2	Auswirkungen der Planaufhebung	8
B.3.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	8
B.3.4	Flächennutzungsplan	11
B.4	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	11
C	Rechtsgrundlagen	13

A Räumlicher Geltungsbereich

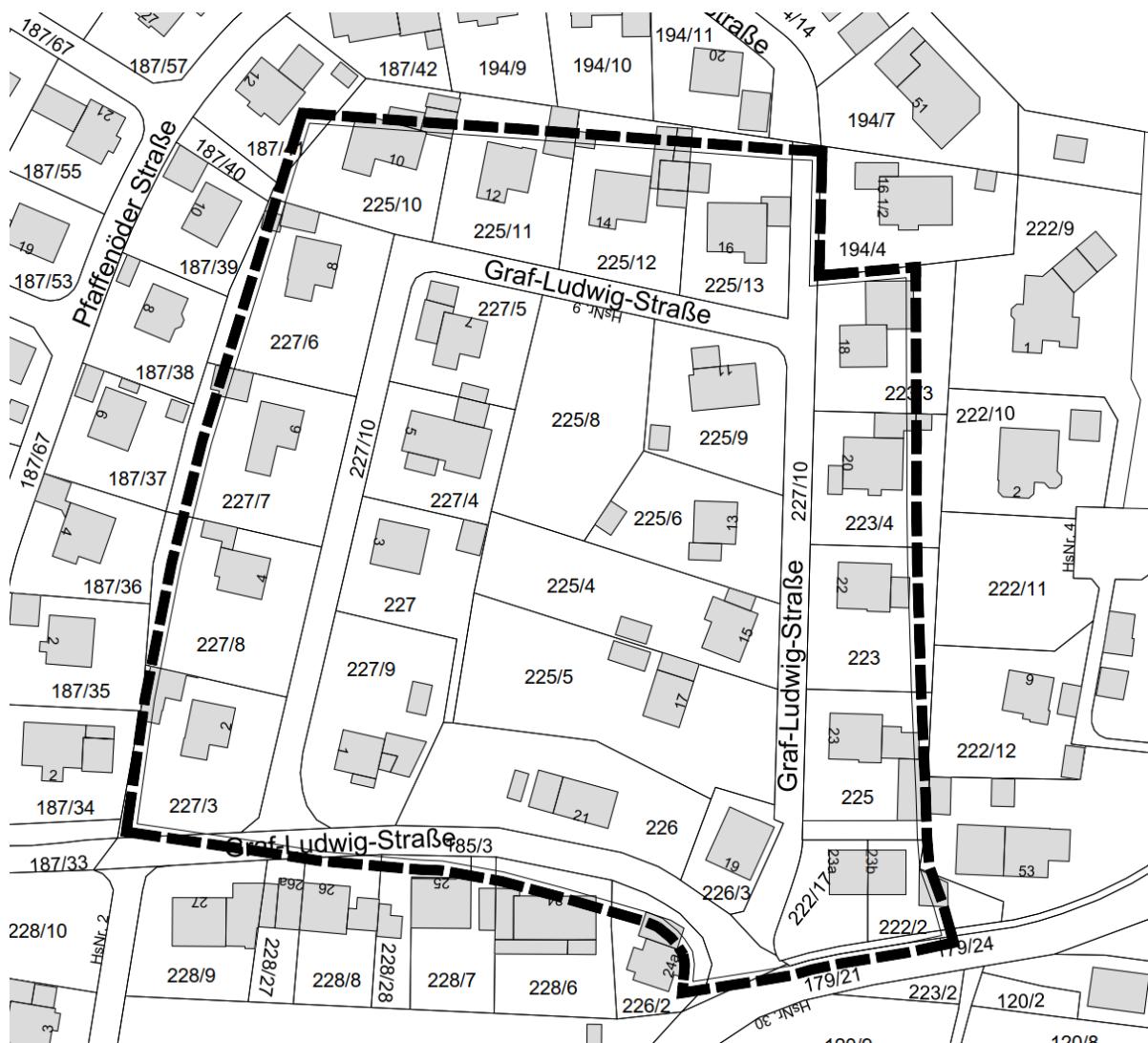


Abbildung 1: Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Graf-Ludwig-Straße“, Kartengrundlage Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans „Seyboldsdorf, Graf-Ludwig-Straße“.

B Begründung

B.1 Anlass und Erfordernis

Viele Bebauungspläne der Stadt Vilsbiburg sind bereits mehrere Jahrzehnte alt. Der derzeitig rechtswirksame Bebauungsplan „Graf-Ludwig-Straße“ wurde im Jahr 1965 rechtskräftig. Das Erfordernis des Bebauungsplans ist durch die bereits abgeschlossene bauliche Entwicklung des Gebietes hinfällig, da dieser keine bauleitplanerische Steuerungskraft mehr entfaltet. Ebenso sind die getroffenen Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß und unterlagen keiner Anpassung an neue Erkenntnisse, derzeitige städtebauliche Ziele und politische Vorgaben. Besonders die festgesetzten engen Baufenster verhindern eine angestrebte bauliche Nutzung der Freiflächen auf den Grundstücken.

Um mehr Flexibilität und die Möglichkeiten zur Innenentwicklung zu schaffen, ist eine Aufhebung des Bebauungsplans erforderlich.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Mobilität wurde am 19.05.2025 eine einstimmige Empfehlung zur Aufhebung mehrerer Bebauungspläne im Stadtgebiet gegeben. Darunter wurde die Eignung des Bebauungsplans „Graf-Ludwig-Straße“ für eine Aufhebung festgestellt.

In der Sitzung des Stadtrates vom 21.10.2025 hat die Stadt Vilsbiburg die Aufhebung des Bebauungsplanes „Graf-Ludwig-Straße“ beschlossen.

B.2 Ziele und Zwecke

Zielsetzung der Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes ist zum einen der Bürokratieabbau. Des Weiteren soll durch die Aufhebung eine Nachverdichtung des Gebietes und entsprechende Erleichterungen für den Bauherren ermöglicht werden. Dadurch soll die zeitgemäße Entwicklung vorangetrieben werden. Die Stadt Vilsbiburg möchte den bisherigen Bebauungsplan außer Kraft setzen, bei einer etwaigen Aufhebung erfolgt dann eine Beurteilung von Bauvorhaben in der Regel nach § 34 BauGB (Einfügen in den Innenbereich).

B.3 Verfahren

Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Graf-Ludwig-Straße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt. Das Verfahren wird vorliegend als anwendbar erachtet, da mit der Aufhebung des Bebauungsplans das Ziel verfolgt wird, eine qualitative Entwicklung der noch entwickelbaren Flächen im Innenbereich zu ermöglichen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird für die Bebauungsplanaufhebungssatzung für anwendbar erachtet, da nachfolgende Kriterien erfüllt werden:

Es wird keine Grundfläche ermöglicht, die den Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB überschreiten würde.

Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVEG oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 19.12.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zum Entwurf der Aufhebung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis veröffentlicht.

B.3.1 Bisheriges Planungsrecht

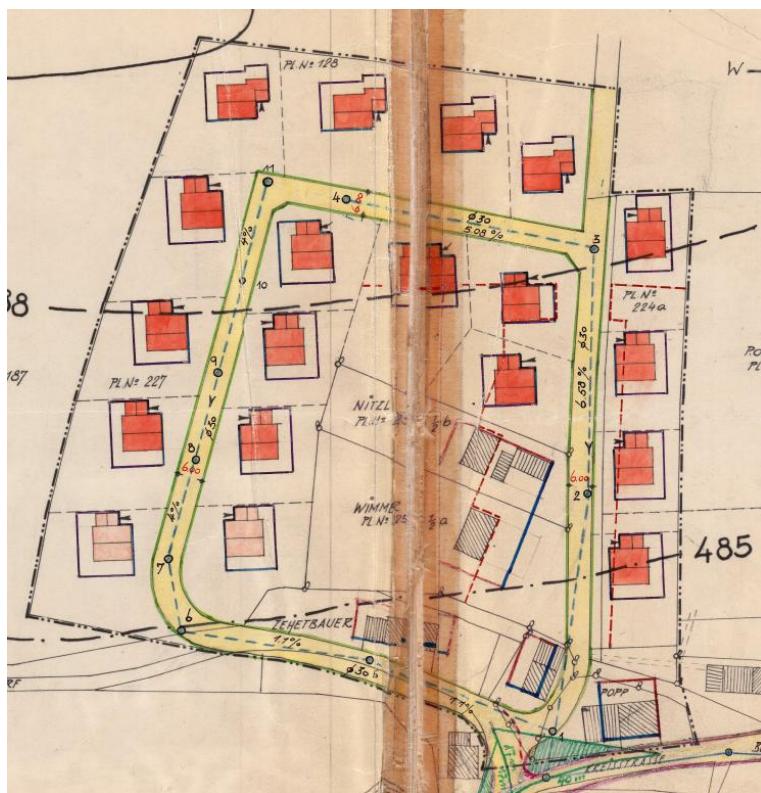


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aufzuhebenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Graf-Ludwig-Straße“, in Kraft getreten am 12.09.1965

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksfläche sowie die örtliche Verkehrsfläche. Die maximal zulässige Geschossfläche liegt bei E+D.

B.3.2 Auswirkungen der Planaufhebung

Die mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ermöglichten baulichen Anlagen sind realisiert. Mit Aufhebung des Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben künftig nach § 34 BauGB. Durch die vorgesehene Möglichkeit der Innenentwicklung auf den rückwärtigen Gartenflächen, insbesondere auf den Flurstücken Nr. 225/8, 225/4 und 225/5, sind dort künftig bauliche Anlagen möglich und zu erwarten.

B.3.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Aufstellung der Satzung verfolgt neben der Aufhebung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans das Ziel der Innenentwicklung. Entsprechend der einschlägigen Ziele des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans kann die Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als gegeben angesehen werden. Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 und Regionalplans Region Landshut (13) sind einschlägig:

B.3.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- 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. [Z 1.1.1]
- 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. [G 1.1.1]
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. [Z 1.1.2]
- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. [Z 1.1.2]
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. [G 1.1.2]
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. [G 1.1.3]
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. [G 1.1.3]

2. Raumstruktur

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
 - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...]. [G 2.2.5]

3. Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsoorientierten 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. [G 3.1.1]
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. [G 3.1.1]
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. [Z 3.2]
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. [G 3.3]

7. Freiraumstruktur

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. [G 7.1.1]

B.3.3.2 Regionalplan Region Landshut (13)

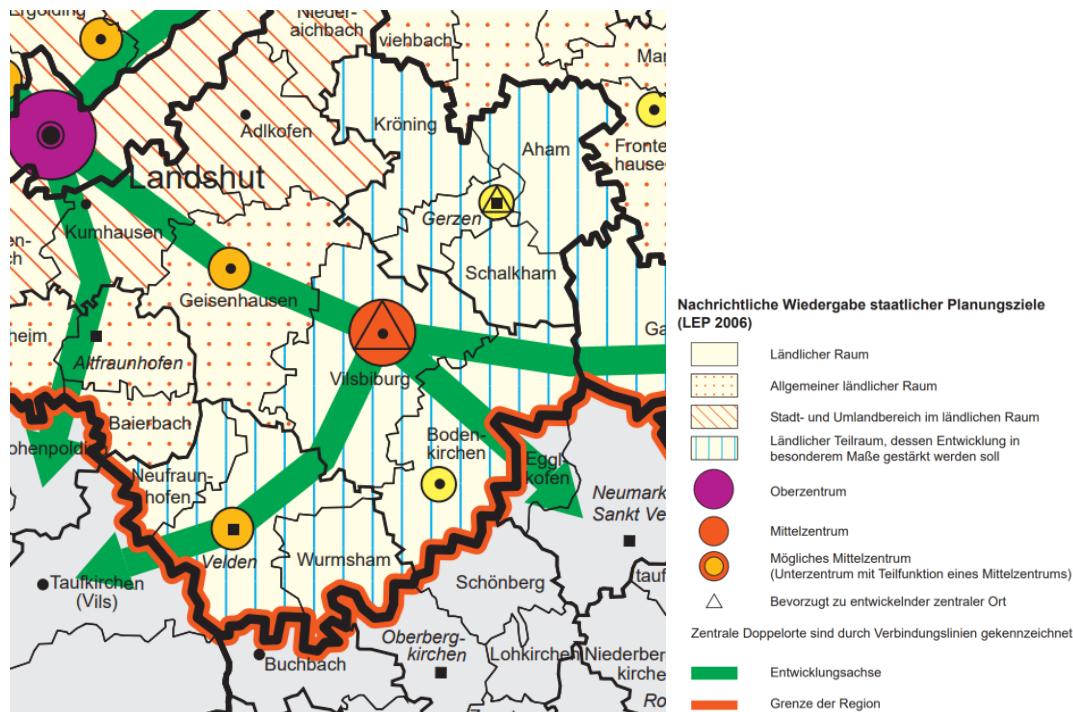


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des RP Region Landshut (13) (Stand 07.03.2024)

Teil A: Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur nachhaltigen überfachlichen Raumentwicklung

1. Leitbild

- 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. [Z I.1]

2. Raumstruktur

- Eine ausgewogene Siedlungsentwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen ist von besonderer Bedeutung. Dies ist besonders für die Zentralen Orte und die Gemeinden entlang der Entwicklungssachsen anzustreben. [G II.5]

Teil B: Fachliche Ziele und Begründung

I Natur und Landschaft

- Zum Schutz einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushaltes kommen der dauerhaften Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen der Region besondere Bedeutung zu. [G I.1.1]

II Siedlungswesen

- Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit wie möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden. [G II.1.1]
- Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden. Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsräder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden. Neue Siedlungsflächen sollen bezüglich ihrer städtebaulichen Gestalt den besonderen Anforderungen einer regionaltypischen, flächen-sparenden und kompakten Bauweise entsprechen. [G II.1.2]
- Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird. [G II.1.3]
- Der Flächenverbrauch in den Gemeinden soll durch
 - die Revitalisierung bestehender Strukturen und
 - die Einrichtung eines Flächenmanagements reduziert werden. [G II.1.4]

Die Siedlungstätigkeit sollte an der Entwicklung und dem Erhalt attraktiver und lebendiger Ortsmitten ausgerichtet werden. Funktionsfähige Siedlungsstrukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln, ist vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von besonderer Bedeutung. [G II.1.6]

B.3.4 Flächennutzungsplan

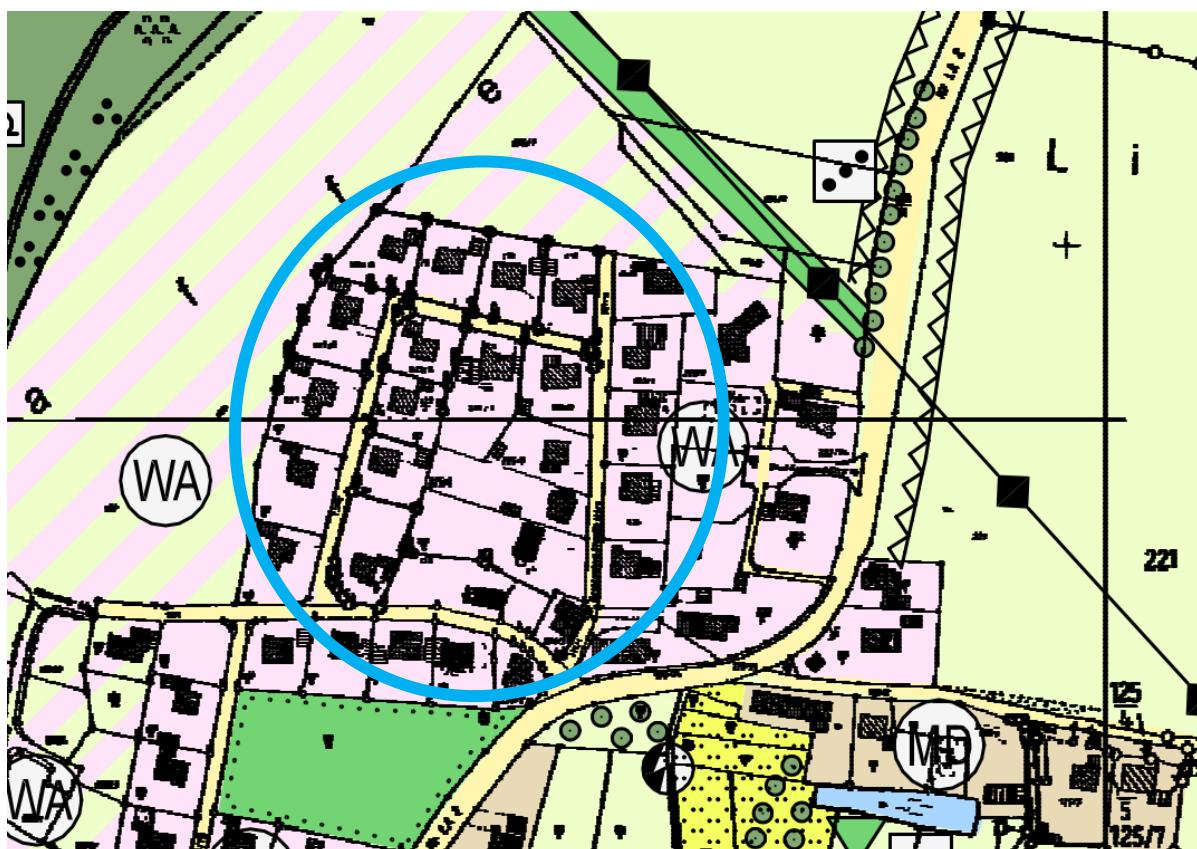


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Vilsbiburg

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1999, der sich aktuell in der Neuaufstellung befindet, ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Da sich nach Aufhebung dieses Bebauungsplans keine Aufstellung eines neuen Bebauungsplans anschließt, ist die Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

B.4 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Graf-Ludwig-Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Anwendung des § 13a BauGB ist zulässig, da die Maßnahme der Innenentwicklung dient und keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann daher auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Der Umweltbericht ist lediglich beigefügt, da dies im Rahmen der vorgenommenen städtebaulichen Prüfung vorgesehen wurde.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Ortsteils Seyboldsdorf und umfasst die gesamte Graf-Ludwig-Straße. Es handelt sich um ein seit Jahrzehnten rein wohnbaulich geprägtes und vollständig erschlossenes Gebiet, dessen städtebauliche Entwicklung weitgehend abgeschlossen ist. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1965 entfaltet keine wirksame Steuerungsfunktion mehr, insbesondere aufgrund der veralteten, sehr engen Baufenster, welche eine zeitgemäße Nutzung der Grundstücksfreiflächen verhindern. Mit der Aufhebung

wird keine bauliche Erweiterung eingeleitet; zukünftige Bauvorhaben werden gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Da das Gebiet vollständig im Innenbereich liegt und weiterhin ausschließlich der Wohnnutzung dient, sind keine zusätzlichen Flächenversiegelungen oder Eingriffe in Boden, Wasser oder Naturhaushalt zu erwarten. Die umliegenden landschaftlich geprägten Bereiche sowie die für Seyboldsdorf charakteristischen landwirtschaftlichen Flächen werden durch die planungsrechtliche Maßnahme nicht berührt. Auch negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind auszuschließen, da keine neuen Baugebiete oder größeren Erschließungsmaßnahmen vorgesehen sind.

Das Lokalklima wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht beeinflusst. Die bestehenden privaten Gärten und Grünflächen verbleiben in ihrer gegenwärtigen Nutzung; eine bauliche Verdichtung über das ortsübliche Maß hinaus wird durch die Anwendung des § 34 BauGB begrenzt. Aufgrund der bereits vorhandenen geschlossenen Wohnbebauung sind keine relevanten kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

Auch aus Sicht des Artenschutzes bestehen keine Konfliktlagen. Das Plangebiet weist die für ein Wohngebiet typische Vegetation ohne besondere Biotopstrukturen oder geschützte Lebensräume auf. Da durch die Aufhebung keine neuen baulichen Inanspruchnahmen entstehen, ist nicht davon auszugehen, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten betroffen wären.

Das Orts- und Landschaftsbild bleibt durch die Maßnahme vollständig gewahrt. Die Charakteristik des Ortsteils Seyboldsdorf – geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und die Nähe zu offenen Landschaftsräumen – wird durch die Aufhebung weder verändert noch beeinträchtigt. Eine übermäßige bauliche Nachverdichtung oder Nutzungsänderung ist nicht zu erwarten, da Bauvorhaben weiterhin in das bestehende städtebauliche Umfeld einzufügen sind.

Beeinträchtigungen durch Verkehr, Lärm oder sonstige Immissionen sind nicht zu erwarten, da die bestehenden Erschließungsstrukturen unverändert bestehen bleiben.

Insgesamt sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes „Graf-Ludwig-Straße“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensräume, Mensch und Gesundheit sowie das Orts- und Landschaftsbild bleiben unbeeinträchtigt. Aus umweltfachlicher Sicht ist die Maßnahme daher ohne Einschränkung vertretbar.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I S. 189).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) geändert.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619).