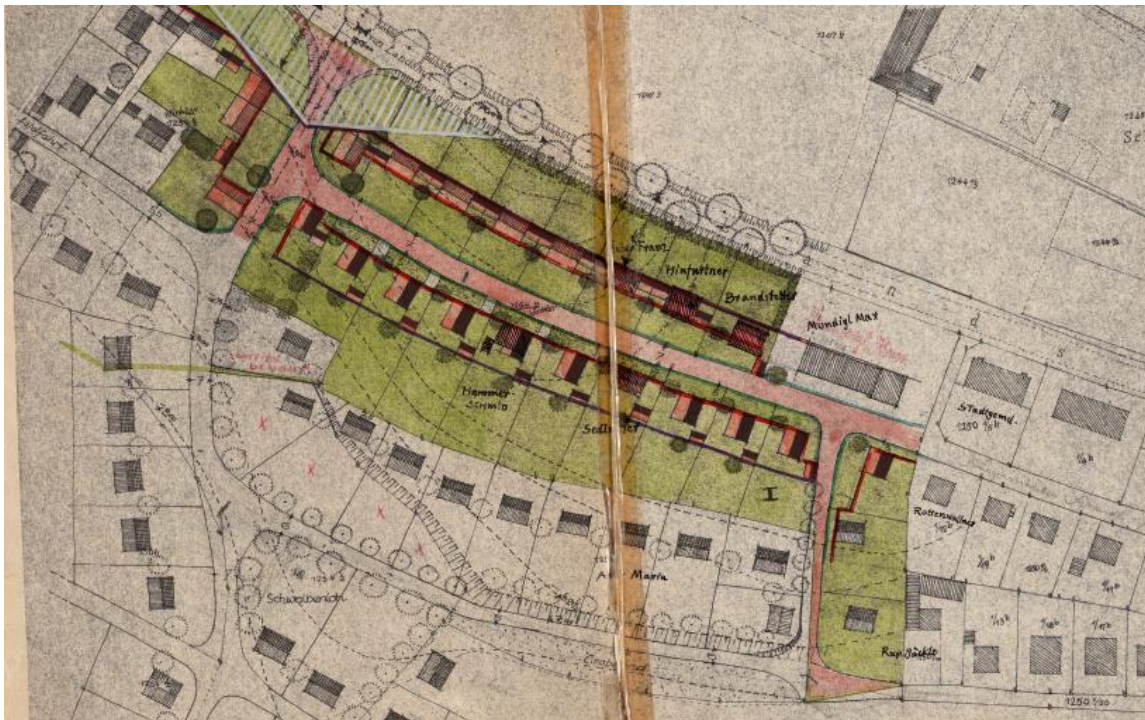


Stadt Vilsbiburg Landkreis Landshut

Aufhebung Bebauungsplan „Bürgermeister-Brandl-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

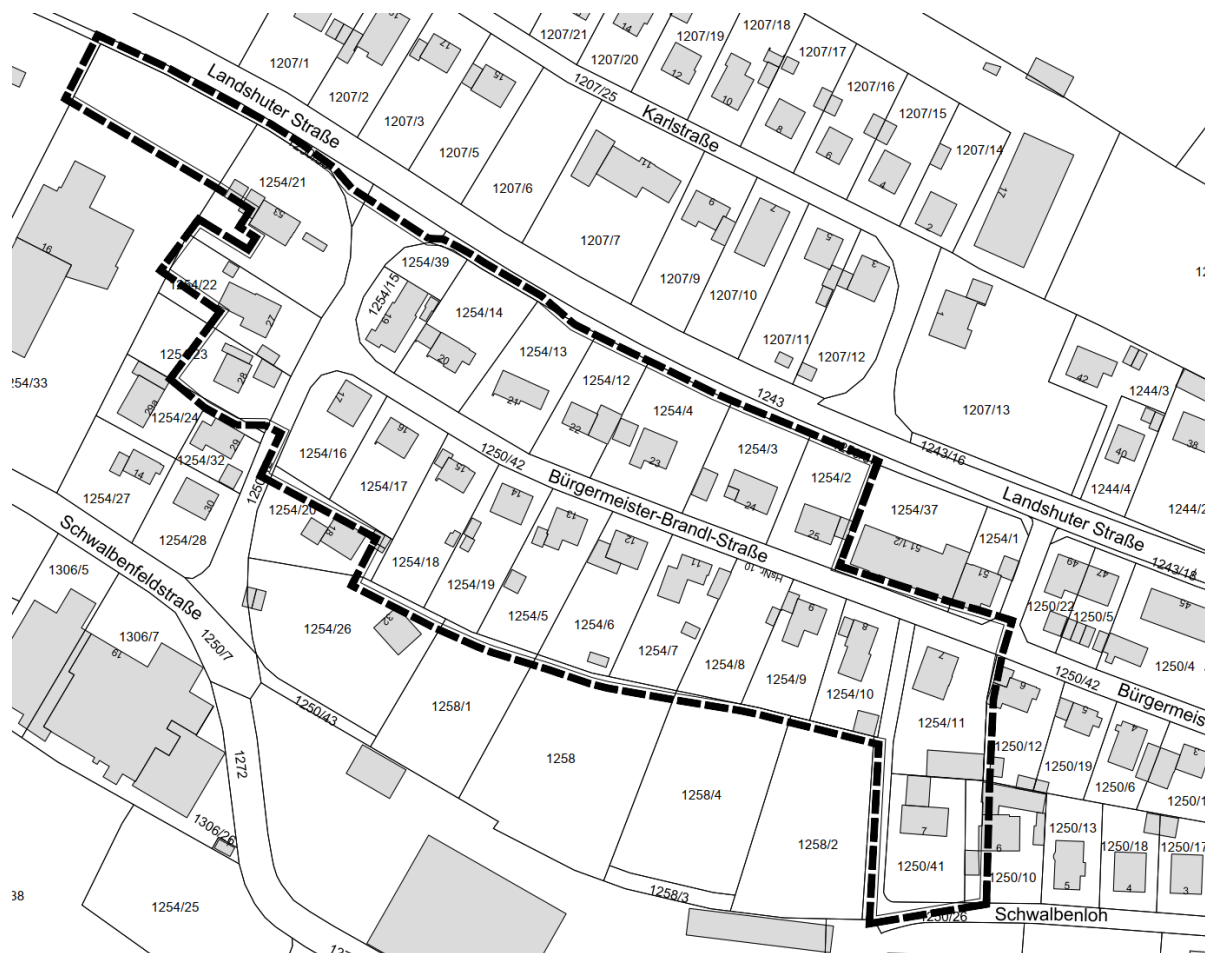


Abbildung 1: Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Bürgermeister-Brandl-Straße“, Kartengrundlage Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans „Bürgermeister-Brandl-Straße“.

B Begründung

B.1 Anlass und Erfordernis

Viele Bebauungspläne der Stadt Vilsbiburg sind bereits mehrere Jahrzehnte alt. Der derzeit rechtswirksame Bebauungsplan „Bürgermeister-Brandl-Straße“ wurde im Jahr 1954 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 durch Nachverdichtung.

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 „Bürgermeister-Brandl-Straße“ für eine Aufhebung festgestellt.

In der Sitzung des Stadtrates vom 21.10.2025 hat die Stadt Vilsbiburg die Aufhebung des Bebauungsplanes „Bürgermeister-Brandl-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 „Bürgermeister-Brandl-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 UVPG 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

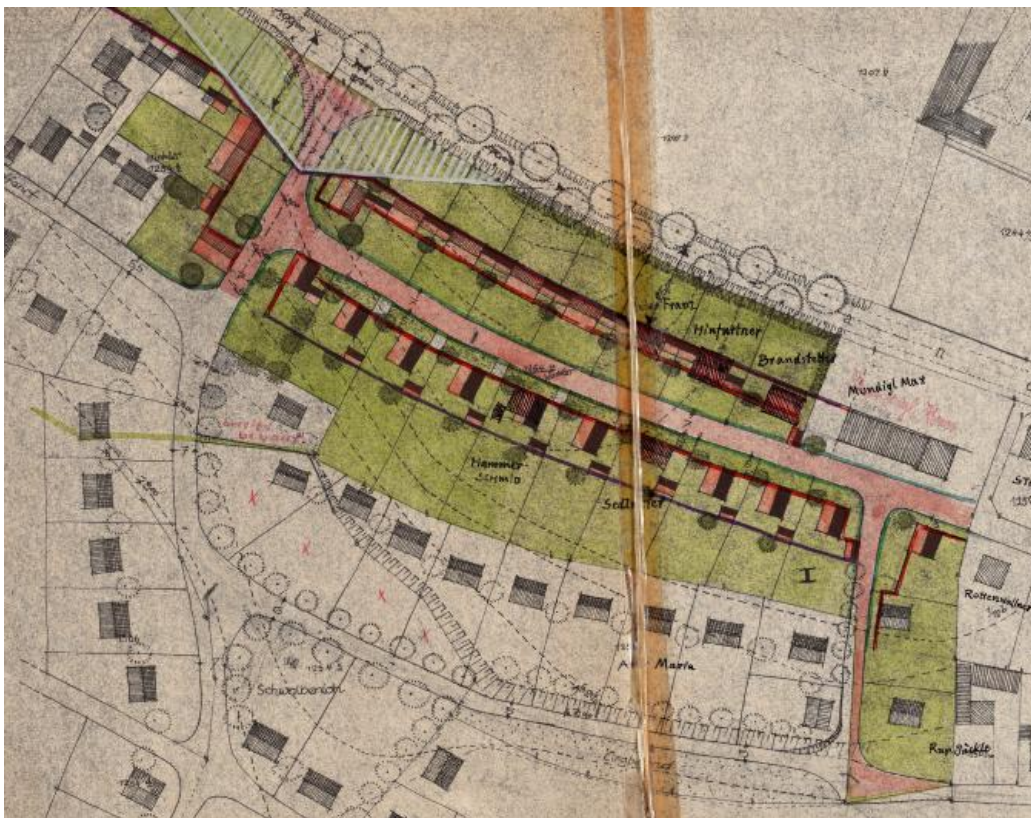


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aufzuhebenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bürgermeister-Brandl-Straße“, in Kraft getreten am 07.07.1954

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch Angabe der Vollgeschosse, überbaubaren Grundstücksfläche anhand der Baulinien und -grenzen sowie die örtliche Verkehrsfläche.

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 der rückwärtigen Gartenflächen 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) 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 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. [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)

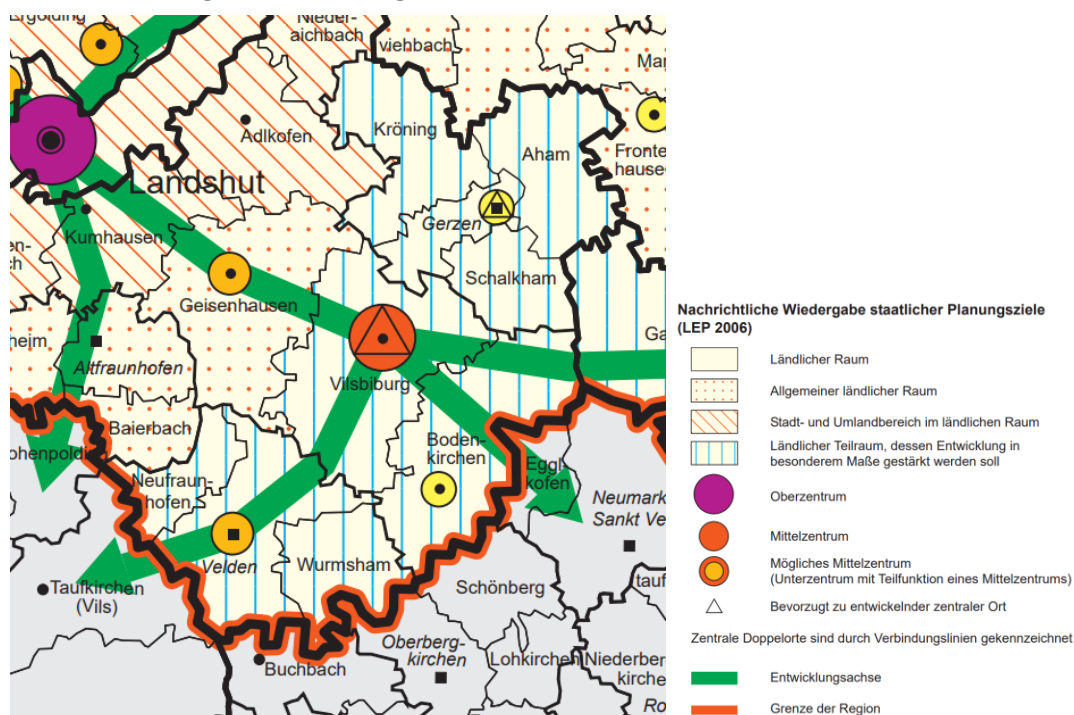


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des RP Region Landshut (13) (Stand 07.03.2024)

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 Entwicklungsachsen 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 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. [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 Ortsmitteln 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

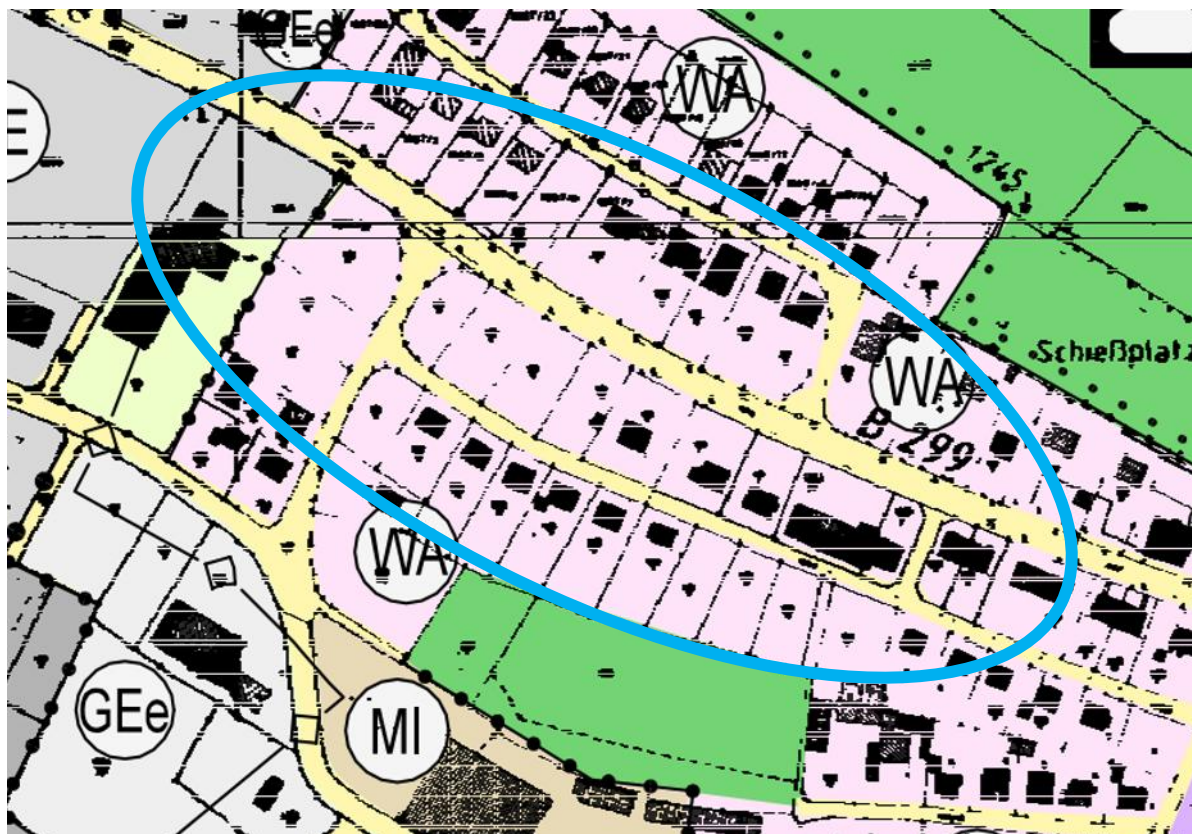


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Vilsbiburg

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1999, der sich aktuell in der Neuaufstellung befindet, ist das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Lediglich eine Teilfläche im Westen ist als Gewerbefläche 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 „Bürgermeister-Brandl-Straße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im Rahmen dieses Verfahrens von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Die Aufhebung dient der Innenentwicklung und schafft die planungsrechtliche Voraussetzung, die städtebauliche Entwicklung künftig nach den Vorgaben des § 34 BauGB beurteilen zu können.

Mit der Entlassung der Flächen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden einzelne bislang durch enge Baufenster eingeschränkte Grundstücksbereiche einer flexibleren baulichen Nutzung zugänglich. Eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur wird damit grundsätzlich ermöglicht. Die Gesamtfläche der betroffenen Grundstücke umfasst rund 2,36 ha. Die tatsächlichen Potenziale einer künftigen baulichen Inanspruchnahme sind jedoch aufgrund der kleinteiligen Parzellierung, der vorherrschenden Wohnnutzung sowie der bereits weitgehend bebauten Grundstücke als gering einzustufen.

Die derzeitigen Nutzungen bestehen überwiegend aus privaten Hausgärten, die typische gärtnerische Strukturen sowie vereinzelt einen kleineren Baum- und Strauchbestand aufweisen. Prägende Biotopstrukturen oder ökologisch hochwertige Lebensräume sind im Plangebiet nicht vorhanden, da die Flächen durch langjährige Wohnnutzung und gärtnerische Pflege erheblich vorgeprägt sind. Bauliche Anlagen mit hoher Versiegelungsintensität bestehen im Bereich der aufzuhebenden Festsetzungen nicht.

Durch die perspektivische Inanspruchnahme einzelner Gartenbereiche für Wohngebäude, Zufahrten oder Nebenanlagen kann es zu einem begrenzten Anstieg der Versiegelung kommen. Die dadurch bedingten Veränderungen im Boden- und Wasserhaushalt bleiben aufgrund des geringen Ausmaßes sowie des Siedlungskontextes jedoch unerheblich. Eine wesentliche Veränderung der lokalen Kaltluftproduktion oder klimatischen Ausgleichsfunktion ist nicht zu erwarten, da das Umfeld bereits durch eine geschlossene Wohnbebauung geprägt ist.

Der vorhandene Einzelbaumbestand wird durch die Aufhebung des Bebauungsplanes selbst nicht beeinträchtigt. Eventuell notwendige Baumfällungen im Zuge künftiger Bauvorhaben unterliegen den jeweils geltenden Vorgaben des Artenschutzes sowie – soweit zutreffend – kommunalen Baumschutzregelungen. Konflikte mit geschützten Arten oder wertgebenden Biotopstrukturen sind aufgrund der intensiven Gartennutzung und der fehlenden naturnahen Elemente nicht zu erwarten.

Auch hinsichtlich der Schutzgüter „Mensch“, „Klima/Luft“ und „Kulturgüter/Landschaftsbild“ sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu prognostizieren. Die künftigen baulichen Entwicklungen orientieren sich aufgrund der Einfüguingsregelung des § 34 BauGB am bestehenden städtebaulichen Umfeld. Größere, siedlungsuntypische Baukörper oder gewerbliche Nutzungen sind damit ausgeschlossen. Die mit einer Wohnnutzung verbundenen Emissionen bewegen sich im üblichen Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Aufhebung des Bebauungsplans „Bürgermeister-Brandl-Straße“ keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange des Umweltschutzes entstehen. Die Maßnahme unterstützt eine geordnete Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB und ermöglicht eine maßvolle Anpassung der baulichen Nutzung an aktuelle städtebauliche Anforderungen. Die zu erwartende Eingriffe beschränken sich auf kleinräumige Veränderungen innerhalb bereits vorgeprägter Wohn- und Gartenbereiche und sind insgesamt als geringfügig zu bewerten.

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).