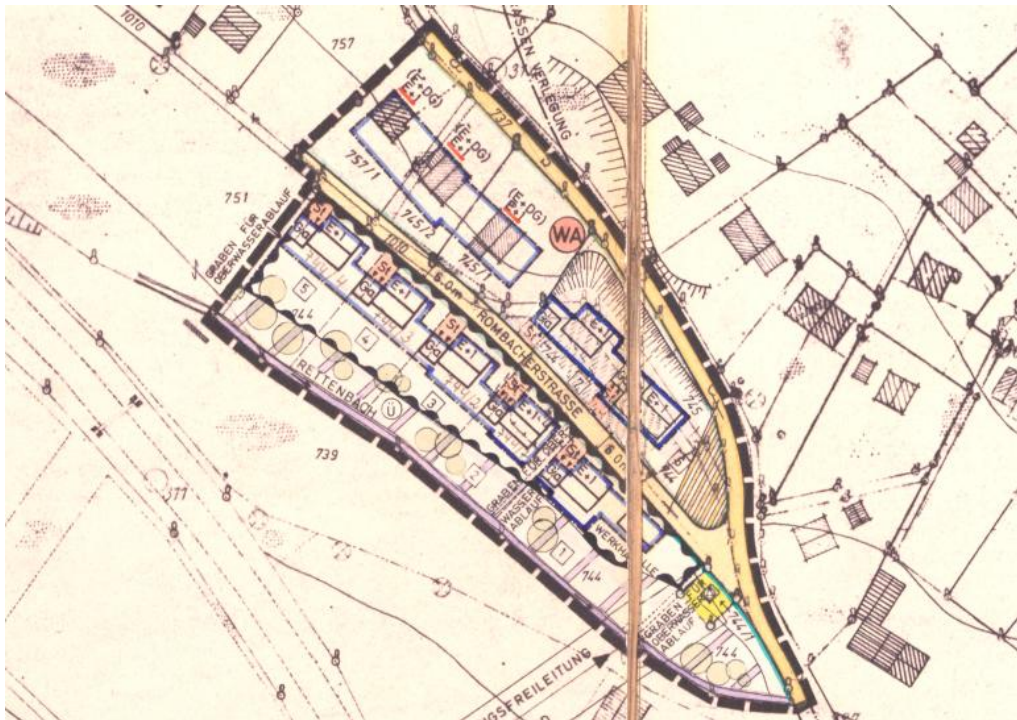


Stadt Vilsbiburg
Landkreis Landshut

Aufhebung Bebauungsplan „Rombachstraße“

Begründung



Entwurf vom 09.02.2026

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 Entwurf vom 09.02.2026

Nürnberg, 09.02.2026
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	Weitere Hinweise	11
B.5	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	12
C	Rechtsgrundlagen	14

A Räumlicher Geltungsbereich

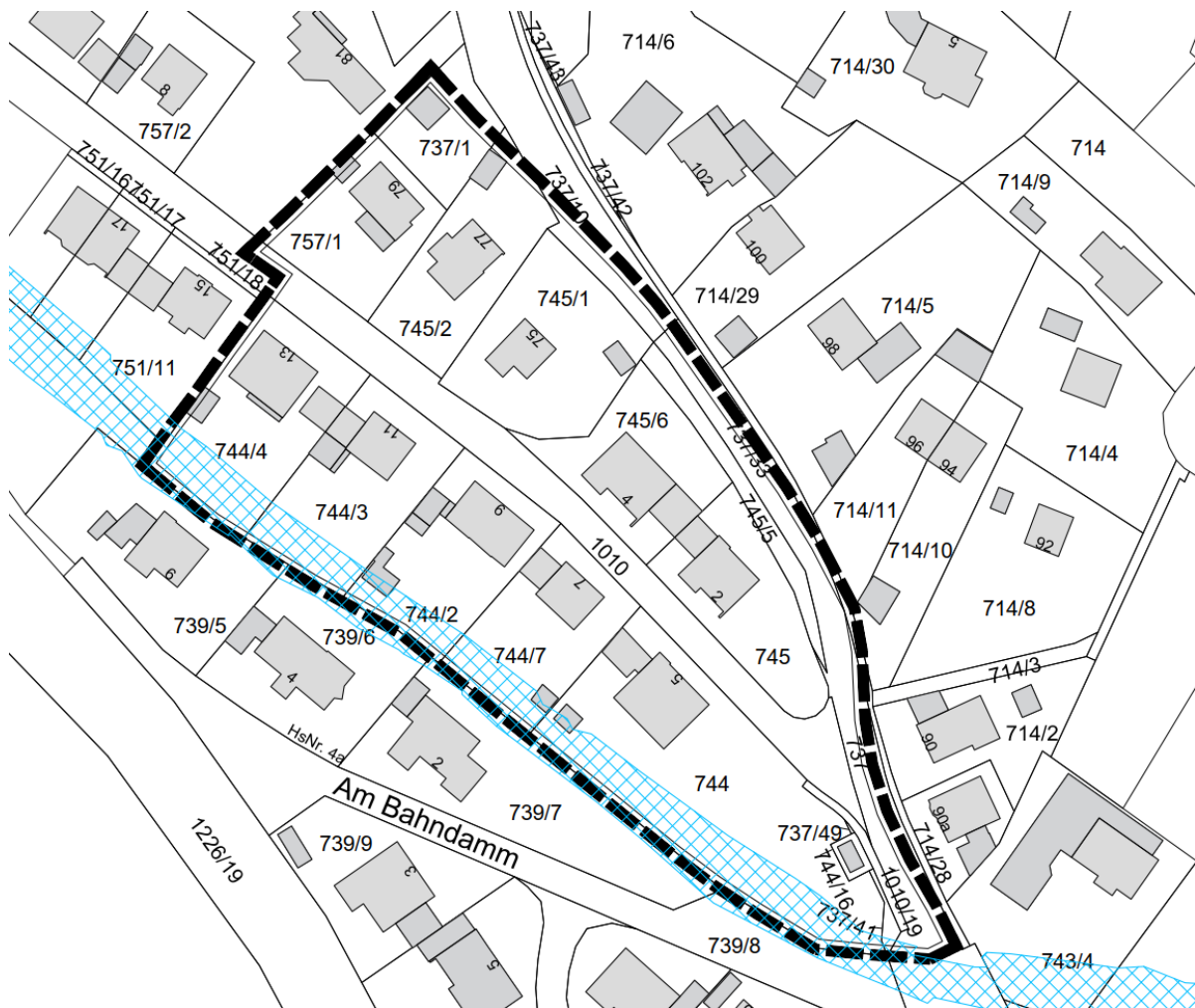


Abbildung 1: Lageplan des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Rombachstraße“, Kartengrundlage Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2025

Der räumliche Geltungsbereich dieser Aufhebungssatzung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans „Rombachstraße“.

B Begründung

B.1 Anlass und Erfordernis

Viele Bebauungspläne der Stadt Vilsbiburg sind bereits mehrere Jahrzehnte alt. Der derzeit rechtswirksame Bebauungsplan „Rombachstraße“ wurde im Jahr 1967 rechtskräftig. Das Erfordernis des Bebauungsplans ist durch die bereits abgeschlossene bauliche Entwicklung des Gebietes hinfällig, da dieser keine bauleitplanerische Steuerungskraft mehr entfaltet.

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 „Rombachstraße“ für eine Aufhebung festgestellt.

In der Sitzung des Stadtrates vom 21.10.2025 hat die Stadt Vilsbiburg die Aufhebung des Bebauungsplanes „Rombachstraße“ 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 des Gebietes vorangetrieben werden. Durch die Aufhebung kommt zukünftig i.d.R. § 34 BauGB (Innenbereich) für die Beurteilung von Bauvorhaben zum Tragen.

B.3 Verfahren

Die Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Rombachstraße“ 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 sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom 19.12.2025 hat in der Zeit vom 30.12.2025 bis 02.02.2026 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

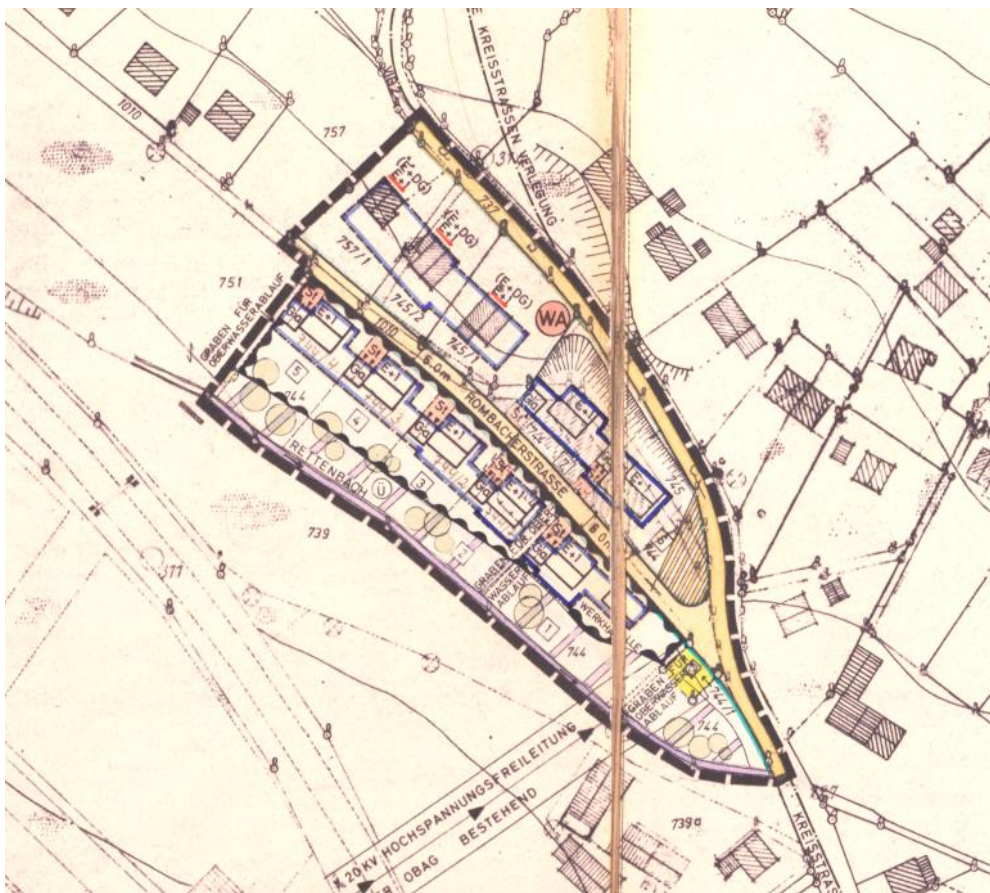


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aufzuhebenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Rombachstraße“, in Kraft getreten am 21.11.1967

Der aktuell rechtskräftige qualifizierte Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksfläche sowie die örtliche Verkehrsfläche. Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet. Die GRZ und GFZ sind auf 0,4 und 0,7 festgesetzt. Es sind maximal Geschosse von E+1 zulässig. Ebenso sind auf den Flurstücken Nr. 744/4, 744/3, 744/2, 744/7 und auf Teilen von Nr. 744 Flächen für Aufschüttungen festgesetzt. Zusätzlich befinden sich auf Teilen der Grundstücke festgesetzte Flächen für private Stellplätze sowie Garagen.

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 auf Teilflächen, wie etwa Flurnummer 744, sind dort künftig bauliche Anlagen möglich.

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)

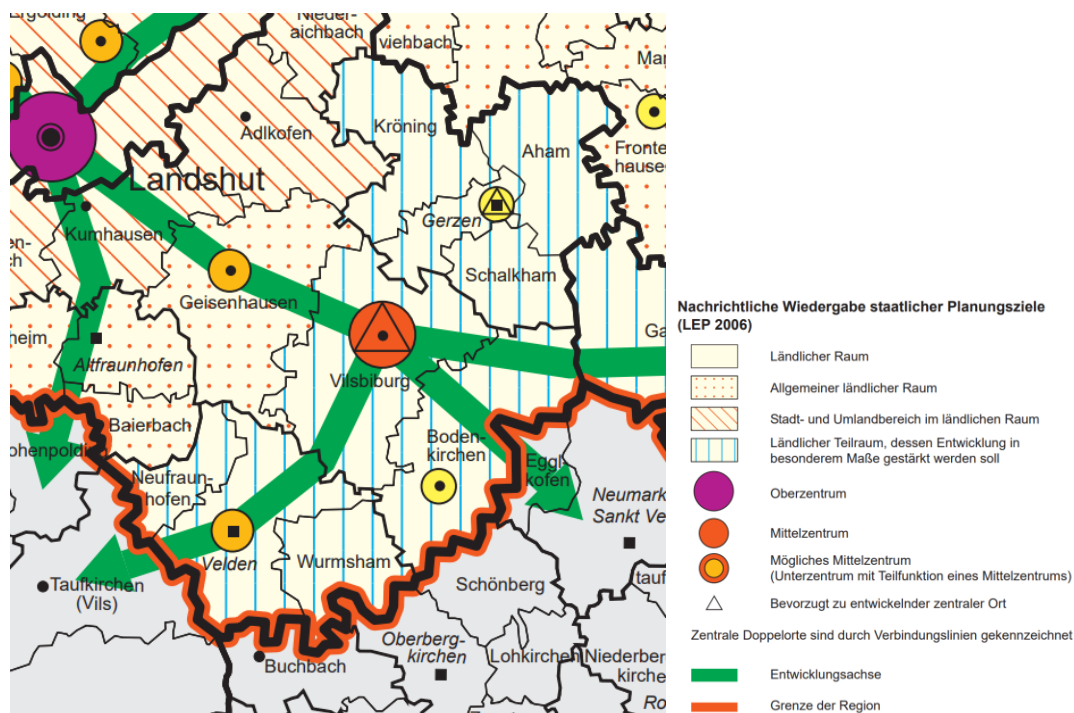


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des RP Region Landshut (13) (Stand 07.03.2024)

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

1. Leitbild

Stadt Vilsbiburg

Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans „Rombachstraße“

Entwurf vom 09.02.2026

- 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

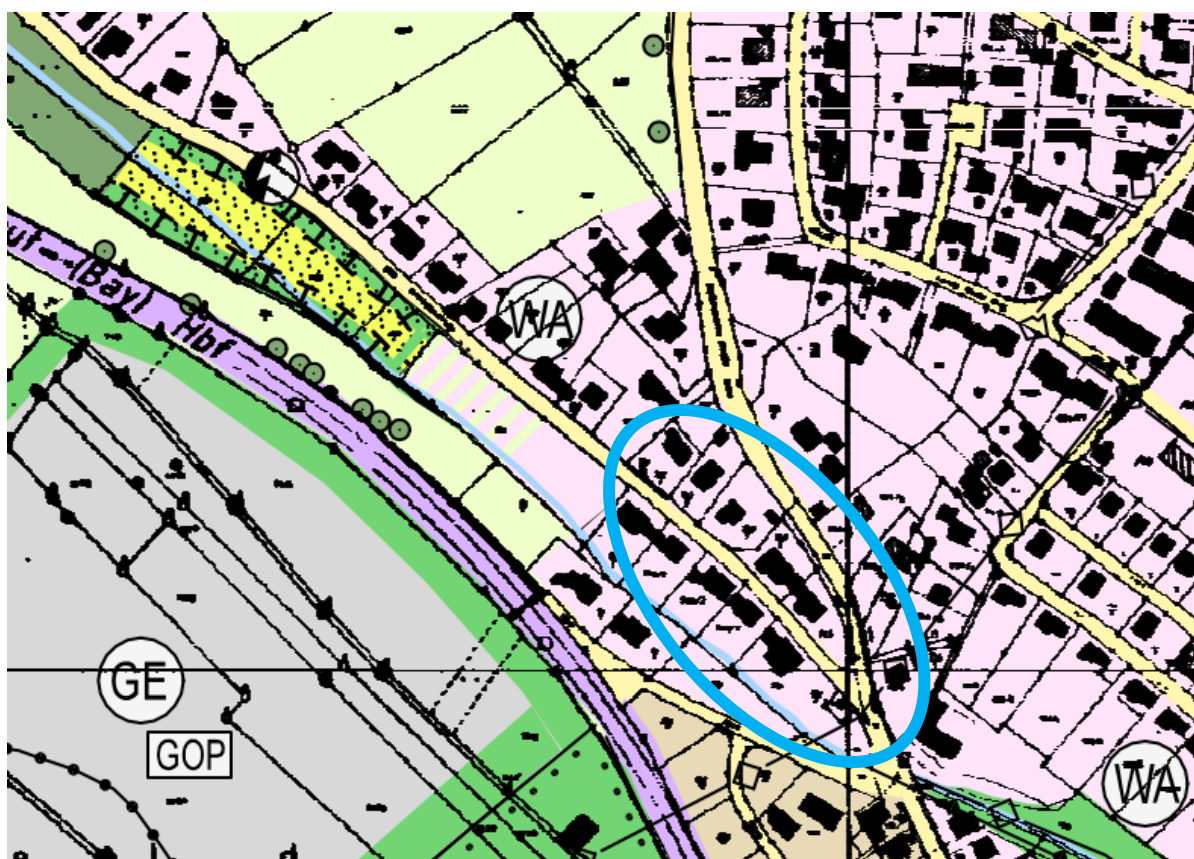


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Vilsbiburg

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1999, der sich aktuell in der Neuaufstellung befindet, ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Aktuell ergibt sich durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans kein Anlass zur Anpassung des Flächennutzungsplans. Falls zukünftig eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist, ist dies im beschleunigten Verfahren im Wege der Berichtigung ausreichend, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

B.4 Weitere Hinweise

Folgenden Hinweise der Deutschen Bahn AG sind zu berücksichtigen:

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb

ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen. Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.

Folgende Hinweise der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG bezüglich Leitungstrassen sind zu beachten:

Leitungstrassen sind von Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Dies beinhaltet, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG eingehalten wird oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

B.5 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Die Aufhebung des Bebauungsplanes „Rombachstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Anwendung des § 13a BauGB ist zulässig, da der Bebauungsplan Maßnahmen der Innenentwicklung fördert und die festgesetzte überbaubare Grundfläche deutlich unter der in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Grenze von 20.000 m² liegt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichts sind daher nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des nördlichen Stadtgebiets von Vilsbiburg und wird nördlich durch die Seyboldsdorfer Straße sowie südwestlich durch den Rettenbach begrenzt. Es handelt sich um ein seit Jahrzehnten baulich geprägtes Wohngebiet, das vollständig erschlossen und überwiegend bebaut ist. Die bestehenden Festsetzungen des aus dem Jahr 1967 stammenden Bebauungsplans besitzen aufgrund der abgeschlossenen städtebaulichen Entwicklung keine wirksame Steuerungsfunktion mehr. Durch die Aufhebung werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen; zukünftige Vorhaben werden gemäß § 34 BauGB im Rahmen der bestehenden städtebaulichen Einbindung beurteilt.

Da das Gebiet bereits seit langer Zeit im Innenbereich liegt und von Wohnnutzung geprägt ist, sind durch die Aufhebung des Plans keine zusätzlichen Versiegelungen oder Eingriffe in den Boden- oder Wasserhaushalt zu erwarten. Die angrenzenden landschaftlich geprägten Bereiche, insbesondere die südwestlich anliegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der Bachlauf des Rettenbachs mit seiner Ufervegetation, werden durch die planungsrechtliche Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Auch Auswirkungen auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten. Die vorhandenen privaten Gärten und Grünflächen bleiben in ihrer bisherigen Nutzung erhalten. Aufgrund der bestehenden geschlossenen Wohnbebauung und der fehlenden Zulassung neuer Baugebiete ist nicht von relevanten kleinklimatischen Veränderungen auszugehen.

Beeinträchtigungen des Arten- und Biotopschutzes sind ebenfalls nicht zu erwarten. Das Plangebiet weist typisches Vegetationsinventar eines Wohngebietes auf, besondere Biotopstrukturen oder geschützte Lebensräume sind nicht bekannt. Durch die Aufhebung entstehen keine neuen baulichen Inanspruchnahmen, sodass Lebensstätten geschützter Arten nicht betroffen sind.

Negativauswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können ausgeschlossen werden. Die städtebauliche Prägung des Gebietes durch freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie im weiteren Umfeld durch Mehrfamilienhäuser bleibt unberührt. Auch Nutzungsänderungen oder eine signifikante bauliche Intensivierung sind durch die Aufhebung des Plans nicht verbunden. Entsprechend sind keine zusätzlichen Verkehrs-, Lärm- oder sonstigen Immissionsbelastungen für die Bewohner zu erwarten.

Im Plangebiet sind weder Altlasten noch Kampfmittel bekannt, sodass auch in diesem Bereich keine Konflikte bestehen.

Insgesamt sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensräume, Mensch und Gesundheit sowie das Orts- und Landschaftsbild werden nicht beeinträchtigt. Aus umweltfachlicher Sicht ist die Maßnahme daher uneingeschränkt vertretbar.

C Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- 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. 2025 I Nr. 189).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699).
- 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 durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657).