

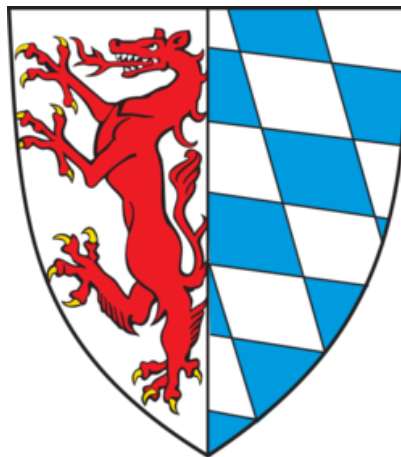
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

B E G R Ü N D U N G

ZUM
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
„ABV-GELÄNDE BAUABSCHNITT 2“
GEM. § 13 a BauGB ZUR INNENENTWICKLUNG

Gemarkung Vilsbiburg
Stadt Vilsbiburg



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Landshut
Niederbayern

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSANLASS	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Verfahren nach § 13 a BauGB	4
1.3	Ziel und Zweck der Planung	4
2.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	5
2.1	Lage	5
2.2	Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes	6
2.3	Bestand und umgebende Bebauung	6
2.4	Topographie	9
2.5	Kultur- und Sachgüter	9
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	12
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	12
3.2	Regionalplan	15
3.3	Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse	17
3.4	Wassersensible Bereiche	19
3.5	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	21
4.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	22
4.1	Städtebauliches Ziel	22
4.2	Art der baulichen Nutzung	24
4.3	Maß der baulichen Nutzung	24
4.4	Bauweise, Baugrenze	25
4.5	Örtliche Bauvorschriften nach BayBO Abstandsflächen	25
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	27
5.1	Verkehr, Straßen- und Wegeverbindung	27
5.2	Bestandsleitungen allgemein	27
5.3	Wasserversorgung	27
5.4	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	28
5.5	Abwasserentsorgung	28
5.5.1	Schmutzwasser	28
5.5.2	Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)	28
5.5.3	Wassergefährdende Stoffe	28
5.5.4	Regenwassernutzung	28
5.5.5	Starkregenereignisse	29
5.6	Stromversorgung	29
5.7	Telekommunikation	29
5.8	Abfallentsorgung	29
5.9	Erneuerbare Energien	29
5.10	Bodenschutz	30
5.10.1	Aushubarbeiten, Altlasten, Rückbau	30
5.10.2	Bodenversiegelung	30
5.10.3	Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB	30
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	31
6.1	Lärm	31
7.1	Staub / Geruch	32
7.2	Lichtemissionen	32
7.3	Elektromagnetische Felder	33
8.	KLIMASCHUTZ	33
9.	GRÜNORDNUNG	34
9.1	Rechtliche Grundlagen	34
9.1.1	Bestandteile der Planung	34
9.2	Bestandsaufnahme	34

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

9.2.1	Schutzgebiete.....	34
9.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	34
9.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	35
9.2.1.3	Biotopkartierung Bayern.....	37
9.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	38
9.2.2	Vorhandene Grünstrukturen	39
9.2.3	Natur- und Artenschutz / spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)...	40
9.3	Planung	41
9.3.1	Festsetzungen Grünordnung	41
9.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	42
LITERATURVERZEICHNIS		44
ABBILDUNGSVERZEICHNIS		45

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Vilsbiburg hat am 11.09.2017 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung aufzustellen.

1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Stadtrat der Stadt Vilsbiburg hat beschlossen, die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2" beträgt insgesamt 3.483 m². Bei einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich eine überbaubare Fläche von 2.090 m², somit beträgt die überbaubare Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m².

Auf Grund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben, gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG. Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, unter Punkt 18.7 UVPG, liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Überarbeitung der Fläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung soll die Fläche städtebaulich neu geordnet und nachverdichtet werden. Derzeit befindet sich dort ein Parkplatz.

Ziel und Zweck der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) zur Errichtung eines Gebäudes für Gastronomie mit Schaubrauerei.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

2.1 Lage

Die Planungsfläche des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung befindet sich in der Stadtmitte von Vilsbiburg unmittelbar an der „Großen Vils“ im Spannungsfeld des neuen öffentlichen und kulturellen Zentrums der Stadt Vilsbiburg mit Rathaus, geplanter Musikschule und dem geplanten Kultur- und Veranstaltungssaal.

Der Geltungsbereich ist im Norden und Nordwesten durch angrenzende Bebauung u.a. dem Baudenkmal, den alten Troackstern zur ehemaligen Mälzerei gehörig, begrenzt.

Im Nordosten befindet sich das Rathaus, im Südosten die „Große Vils“ und im Südwesten eine Frei- bzw. Grünfläche.

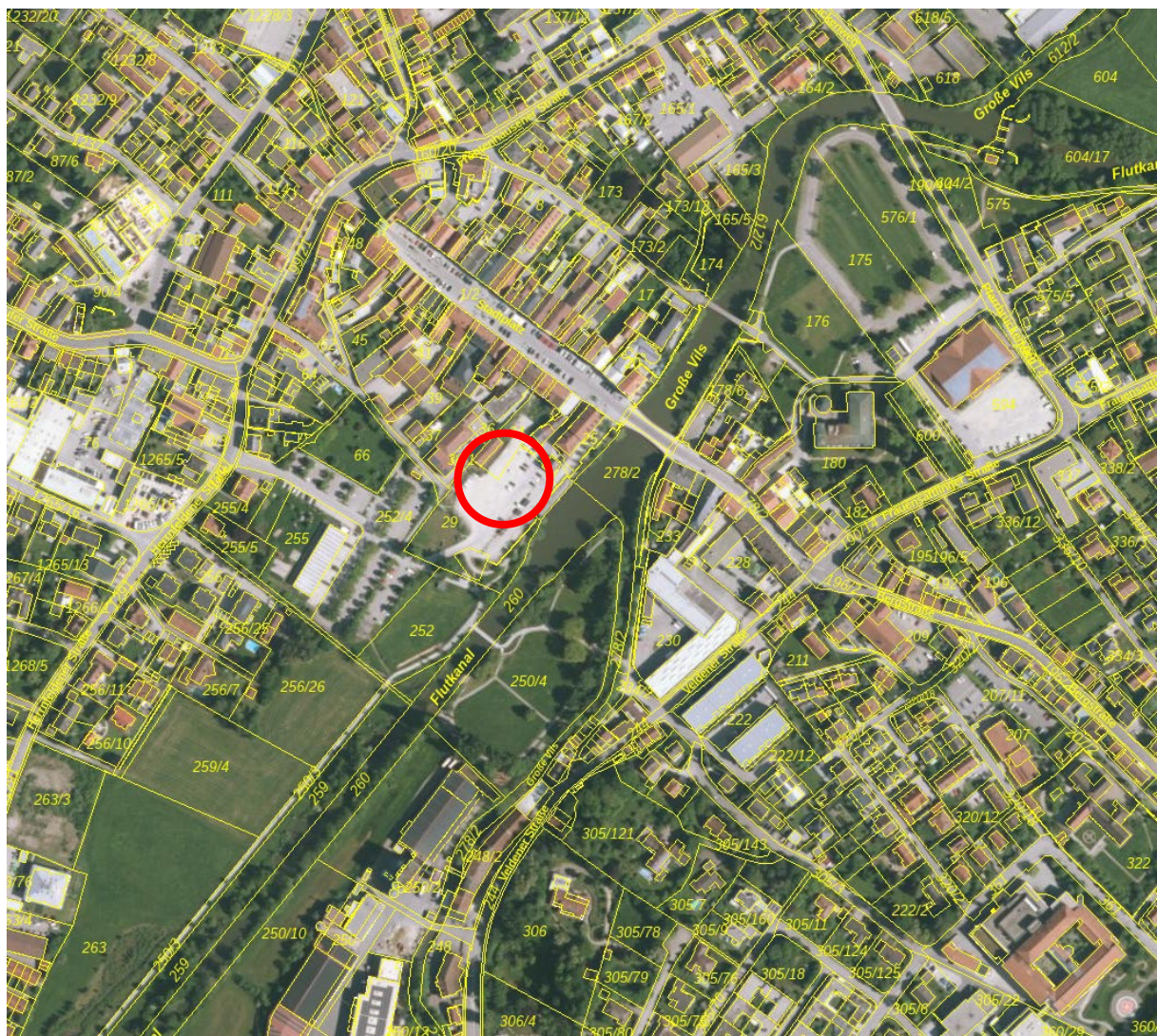


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2026),
Darstellung unmaßstäblich

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung umfasst insgesamt ca. 3.483 m².

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung sind folgende Flur-Nrn. der Gemarkung Vilsbiburg betroffen: 29 (TF), 34 (TF).

2.3 Bestand und umgebende Bebauung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich am nördlichen Randbereich lediglich das Baudenkmal D-2-74-184-11 „Troadkasten, zur ehem. Mälzerei gehörig, zweigeschossiger Satteldachbau mit Blockbauobergeschoss über massivem Sockel, 19. Jh.“¹



Abb. 2: Ansicht von Südwesten – „Troadkasten“ (Foto Januar 2026 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

¹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2026)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Nordwestlich des Baudenkmals, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, befinden sich einige Bestandsgebäude. Dabei handelt es sich um bis zu 3-geschossiges Gebäude mit Satteldächern.



Abb. 3: Ansicht von Südosten – Baudenkmal mit dahinter liegender Bebauung (Foto Januar 2026 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

Im Norden bzw. Nordosten an den Geltungsbereich anschließend befindet sich eine Gebäudereihe mit bis zu 4 Geschossen und zum Teil ausgebautem Dachgeschoss. Hier sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer anzutreffen.



Abb. 4: Ansicht von Südwesten – Gebäudereihe nördlich bzw. nordöstlich des Geltungsbereiches (Foto Januar 2026 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Das östliche Ende der Gebäudereihe stellt das Rathaus dar, das im nördlichen Teil denkmalgeschützt ist.



Abb. 5: Ansicht von Südwesten – Gebäudereihe nördlich bzw. nordöstlich des Geltungsbereiches mit Rathaus (Foto Januar 2026 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)



Abb. 6: Ansicht von Norden – Rathaus, denkmalgeschützter Teil (Foto Januar 2026 Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

2.4 Topographie

Die Planungsfläche ist relativ eben und liegt bei ca. 440 m ü. NHN.

2.5 Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung befinden sich zwei Bodendenkmäler sowie ein Baudenkmal.

Bei dem Baudenkmal handelt es sich um das Denkmal D-2-74-184-11 „Troackkasten, zur ehem. Mälzerei gehörig, zweigeschossiger Satteldachbau mit Blockbauobergeschoss über massivem Sockel, 19. Jh.“²

Bei den Bodendenkmälern ist davon auszugehen, dass sich die beiden Denkmäler D-2-7540-0137 „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der historischen Kernstadt von Vilsbiburg“ und D-2-7540-0200 „Untertägige Befunde der mittelalterlichen Stadtbefestigung von Vilsbiburg“³ innerhalb des Geltungsbereiches befinden.

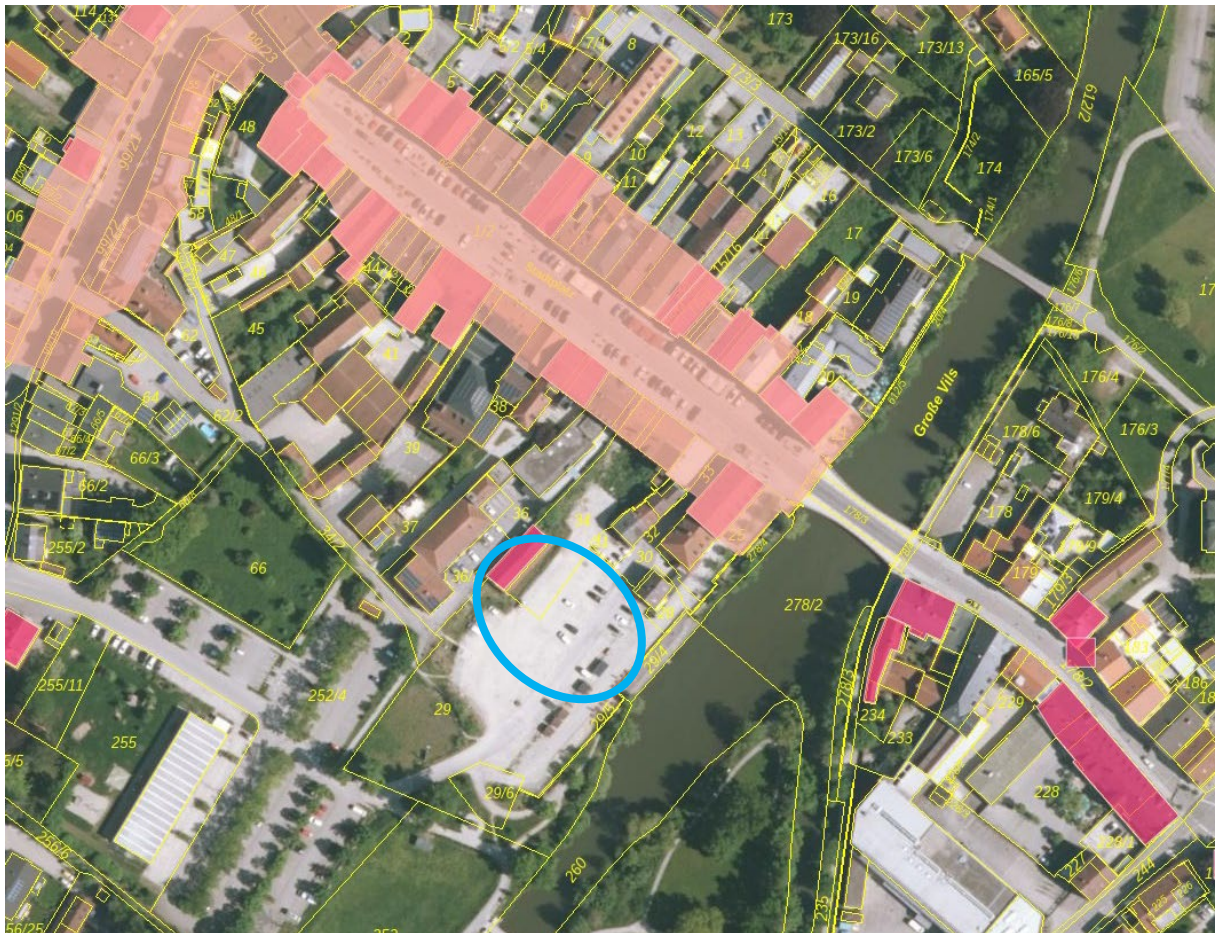


Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der Baudenkmäler und Ensembles; (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: Ensembles
Pink: Baudenkmal

² (BayernAtlas, 2026)

³ (BayernAtlas, 2026)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

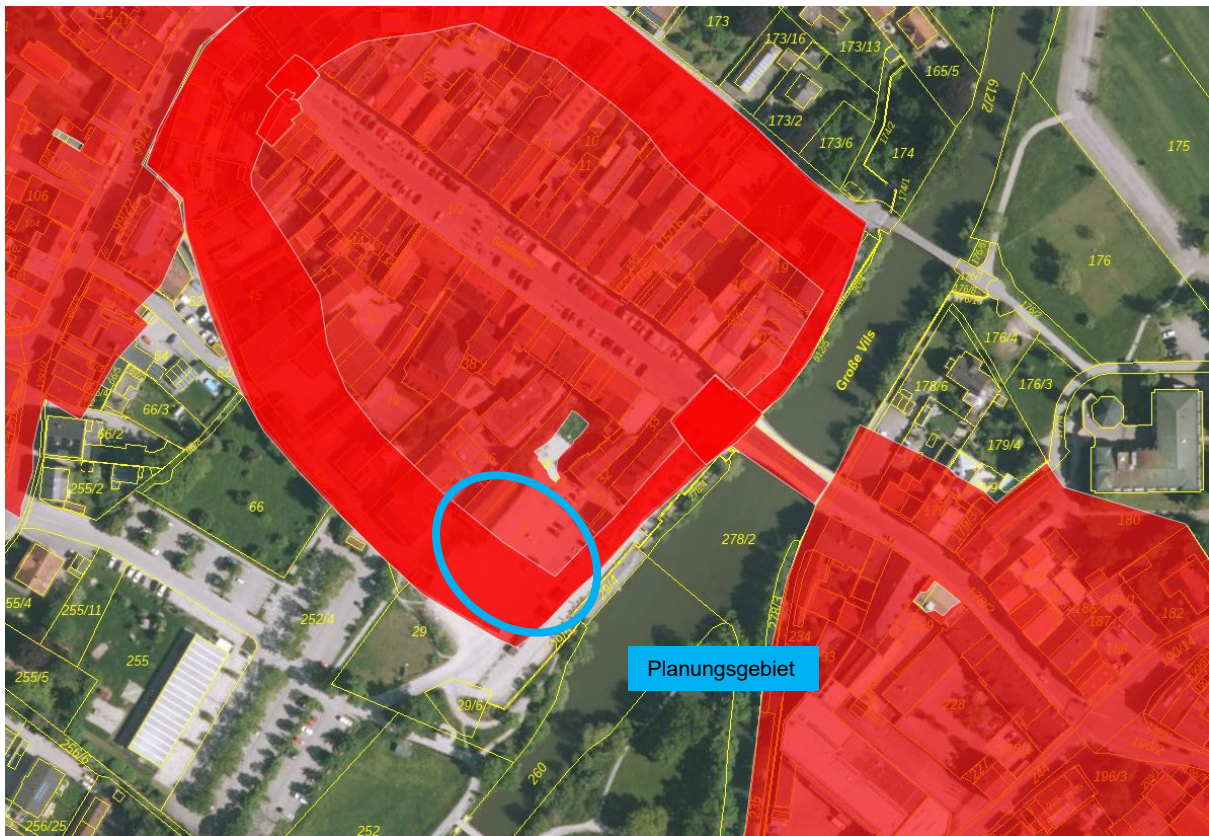


Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmäler

Die Flächen innerhalb des unbebauten Geltungsbereiches wurden zum großen Teil bereits untersucht und zur Bebauung freigegeben.

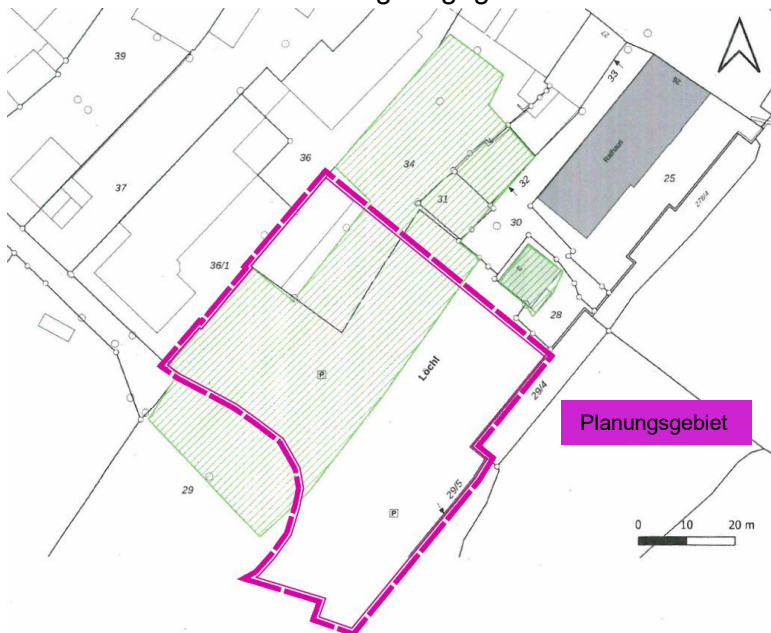


Abb. 9: Lageplan mit Darstellung der untersuchten Bereiche; (denkmalschutzrechtliche Freigabe vom 11.11.2025), Darstellung unmaßstäblich

Grünschräffiert: untersuchter Bereich und zur Bebauung freigegeben

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Für die restliche Fläche ist die archäologische Untersuchung im Jahr 2027 vorgesehen. Für diesen Bereich ist vor Bodeneingriffen aller Art (auch bereits für die Befahrung mit schwerem Gerät) somit noch eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG einzuholen. Dazu ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Neben dem genannten Baudenkmal innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zahlreiche weitere Baudenkmäler bzw. Ensembles im Bereich des Stadtplatzes nördlich und nordöstlich des Geltungsbereiches.⁴

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler/ Ensembles folgendermaßen beurteilt:

Das am Nordrand bestehende denkmalgeschützte Gebäude („Troadkasten“) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Einzelbaudenkmal und wird als solches erhalten. Dieser ehemalige Troadkasten gehörte zu einer ehemaligen Mälzerei, die bereits abgerissen wurde. Der Troadkasten steht seit langem leer und ist sanierungsbedürftig. Die Stadt plant nun auf dem freien Gelände die Errichtung einer Schaubrauerei mit Gastronomie. Dabei wird die Schaubrauerei auf dem freien Platz so situiert, dass sie den nach Südwesten offenen Platz abschließt und die gesamte Längsseite des Troadkastens den Platz nach Nordwesten hin einrahmt. Damit kommt das Denkmal in dem zentralen Platzbereich voll zur Wirkung. Ebenso ist vorgesehen den Troadkasten zu sanieren und u. a. wieder als Nebengebäude für die Schaubrauerei zu verwenden. Zusätzlich ist eine öffentliche Toilettenanlage geplant. Weiterhin wird die Stadt in Absprache mit dem Denkmalamt die äußere Gestaltung der Schaubrauerei mit dem geplanten größeren Nebengebäude so planen, dass ein harmonisches Gesamtensemble entsteht. Durch diese Planung wird das Denkmal damit langfristig eine erhebliche Aufwertung erfahren und seiner ursprünglichen Bedeutung „Lagegebäude für eine Brauerei“ wieder gerecht.

Das nächstgelegene denkmalgeschützte Gebäude befindet sich ca. 40 m nordöstlich des Geltungsbereiches. Dabei handelt es sich um D-2-74-184-34 „Ehem. Bürgerhaus, dreigeschossiger Satteldachbau mit polygonalem Eckerker, Neurenaissance-Fassade 1903-05, seit 1968 Rathaus.“⁵

Beidseits des Stadtplatzes im Bereich des Ensembles E-2-74-184-1 befinden sich zahlreiche weitere Baudenkmäler.

Diese angrenzenden Baudenkmäler werden von dieser Planung nicht negativ beeinflusst.

Sachgüter

Sämtliche Sparten und Leitungen innerhalb des Geltungsbereiches werden in Zusammenhang mit der Planung des Veranstaltungs- und Kulturzentrums neu geplant und gebaut und damit neu geordnet. Eine Abstimmung mit den Stadtwerken ist bereits erfolgt.

⁴ (BayernAtlas, 2026)

⁵ (BayernAtlas, 2026)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird die Stadt Vilsbiburg als Mittelzentrum in der Region 13- Landshut dargestellt. Vilsbiburg liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm im allgemein ländlichen Raum.⁶

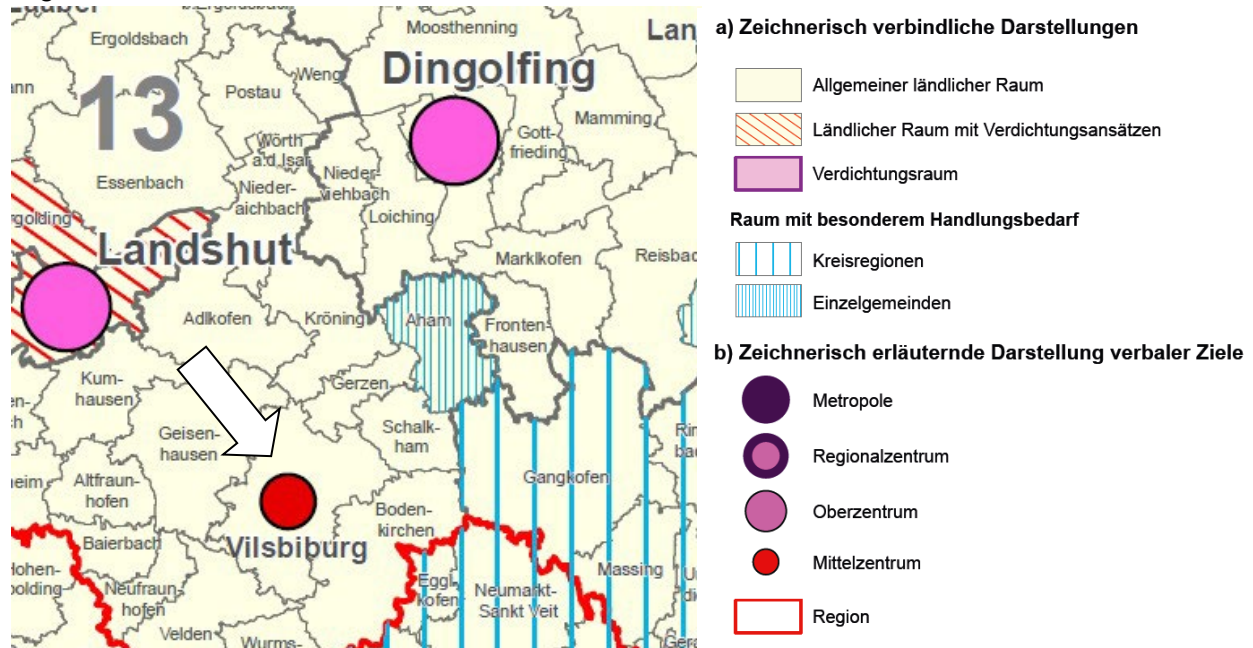


Abb. 10: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2 (Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

1.4.1 (G) Hohe Standortqualität

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite

⁶ (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes

- (G) *Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen*
- *günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,*
 - *weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,*
 - *die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,*
 - *Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und*
 - *insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden.*

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächen-sparen

- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

- (G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot

- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

- (G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

- (G) *Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen im Einklang mit Mensch und Natur erhalten und verbessert werden.*

8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.4 Kultur

8.4.1 Schutz des kulturellen Erbes

- (G) *Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und*

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.*
- 8.4.2 *Einrichtungen der Kunst und Kultur*
(G) *Barrierefreie und vielfältige, auch traditionsreiche oder regionalbedeutsame Einrichtungen und Angebote der Kunst und Kultur sollen in allen Teilräumen vorgehalten werden.*

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Vilsbiburg für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen, um ein Sondergebiet auf bereits genutzten Flächen (Parkplatz) bereitzustellen und die Flächen städtebaulich neu zu ordnen. Somit wird mit dieser Fläche dem Ziel der Landesplanung, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen, entsprochen.

Auch werden im Landesentwicklungsprogramm klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Raums mit Verdichtungsansätzen getroffen. So ist in dem Raum die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu stärken und weiter zu entwickeln. Gem. dem Grundsatz 2.2.5 soll der allgemein ländliche Raum, in dem sich Vilsbiburg befindet, unter anderem dahingehend entwickelt und geordnet werden.

Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums und der Erhalt einer wettbewerbsfähigen Tourismuswirtschaft kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben, die zur Steigerung der Attraktivität der Stadt Vilsbiburg für den Tourismus beitragen, an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Stadtgebiet erfolgen. Dieser Standort ist sowohl verkehrstechnisch gut erschlossen als auch durch die Lage im Raum wirtschaftlich für den Tourismus attraktiv. Auch ist der Aufbau einer Schaubrauerei mit Gastronomie unter Einbeziehung des bestehenden Baudenkmals „Trodkasten“ im Zusammenspiel mit den geplanten weiteren kulturellen Planungen dem Kultur- und Veranstaltungssaal mit Musikschule in unmittelbarer Nachbarschaft (Bebauungsplan „ABV-Gelände Bauabschnitt 1- Deckblatt 1) zu sehen. Mit dieser Gesamtplanung erfährt die Stadt Vilsbiburg eine erhebliche Aufwertung im innerstädtischen Bereich gemäß den Zielen der Landesplanung.

Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.2 Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Stadt Vilsbiburg in der Region 13 – Landshut und ist als Mittelzentrum auf einer Entwicklungsachse eingestuft. Zudem ist sie als bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort gekennzeichnet. Die Stadt liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.⁷

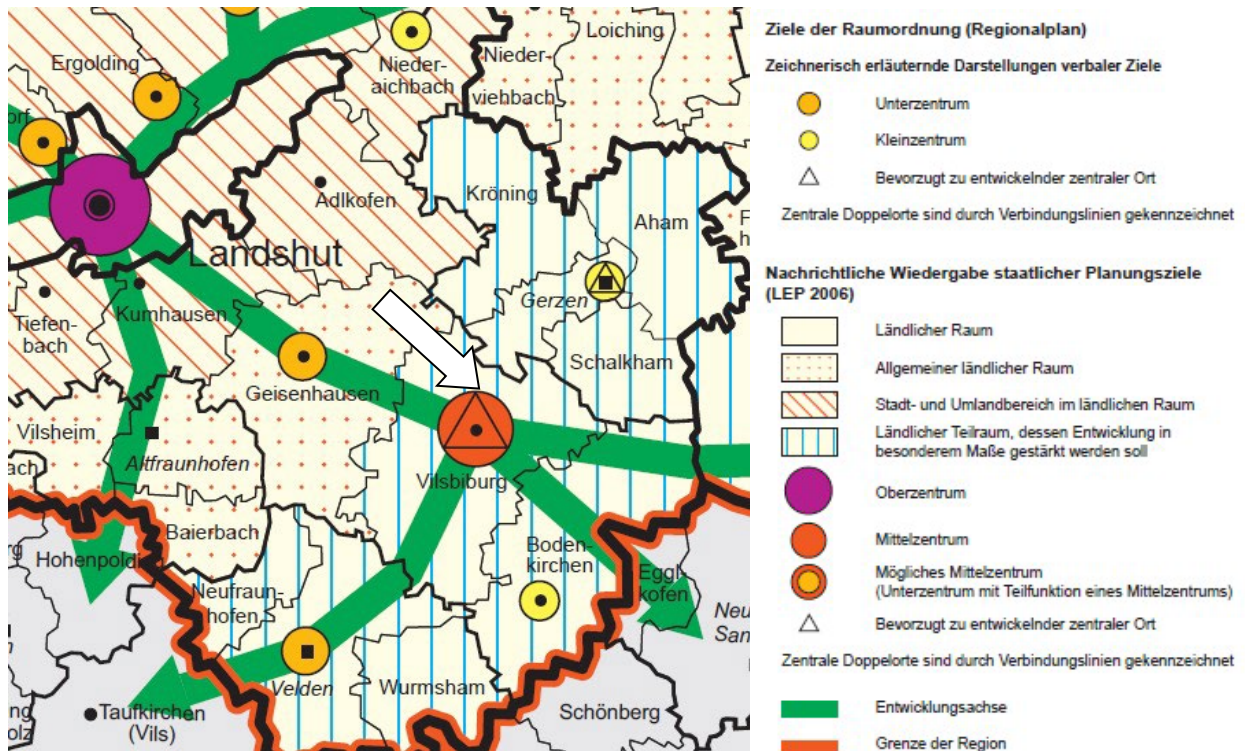


Abb. 11: Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 13 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Nachhaltige Entwicklung der Region zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen (Z)
- Sicherung und Weiterentwicklung der Region als eigenständigen, gesunden Wirtschaftsstandort (G)
- Die Sicherung der naturräumlichen Vielfalt und landschaftlichen Attraktivität sowie die Bewahrung des reichen Kulturerbes der Region sind anzustreben. (G)
- Es ist anzustreben, den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten. In den Teilräumen der Region sind (G)
 - die Förderung der Innovationskraft und Kreativität,
 - der Ausbau standortspezifischer Stärken,
 - die ausgewogene Verteilung von Nutzen und Lasten und
 - die gegenseitige Funktionsergänzung entsprechend den räumlichen Eigenarten und Fähigkeiten
- Entwicklung von Vilsbiburg zum mittelzentralen Versorgungszentrum (G)
Dabei sind insbesondere anzustreben:
 - Erweiterung und Stärkung der Industriestruktur

⁷ (Regionalplan - Region 13, Landshut, 2023)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Ausbau des Dienstleistungsbereiches
- Beseitigung der städtebaulichen und funktionalen Mängel

Schlussfolgerung

Die Zielvorgaben des Regionalplanes berühren und begründen das Planungsinteresse der Stadt Vilsbiburg für den hier in Frage stehenden Raum, das als nötig erachtete Angebot an einer Fläche für ein Sondergebiet für eine Schaubrauerei mit Gastronomie bereit zu stellen. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen, kulturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen.

So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten und die Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit und das kulturelle Erbe zu sichern. Diese Stärkung und Sicherung der Stadt Vilsbiburg kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben und kulturellen Einrichtungen an touristisch und wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Stadtgebiet von Vilsbiburg erfolgen.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.3 Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse

An Hand der Karte des UmweltAtlas – Naturgefahren Bayern ist die Lage und Ausdehnung von festgesetzten Überschwemmungs- und Schutzgebieten im Stadtgebiet von Vilsbiburg erkennbar. Im Bild ist ersichtlich, dass der geplante Standort in einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem liegt.⁸

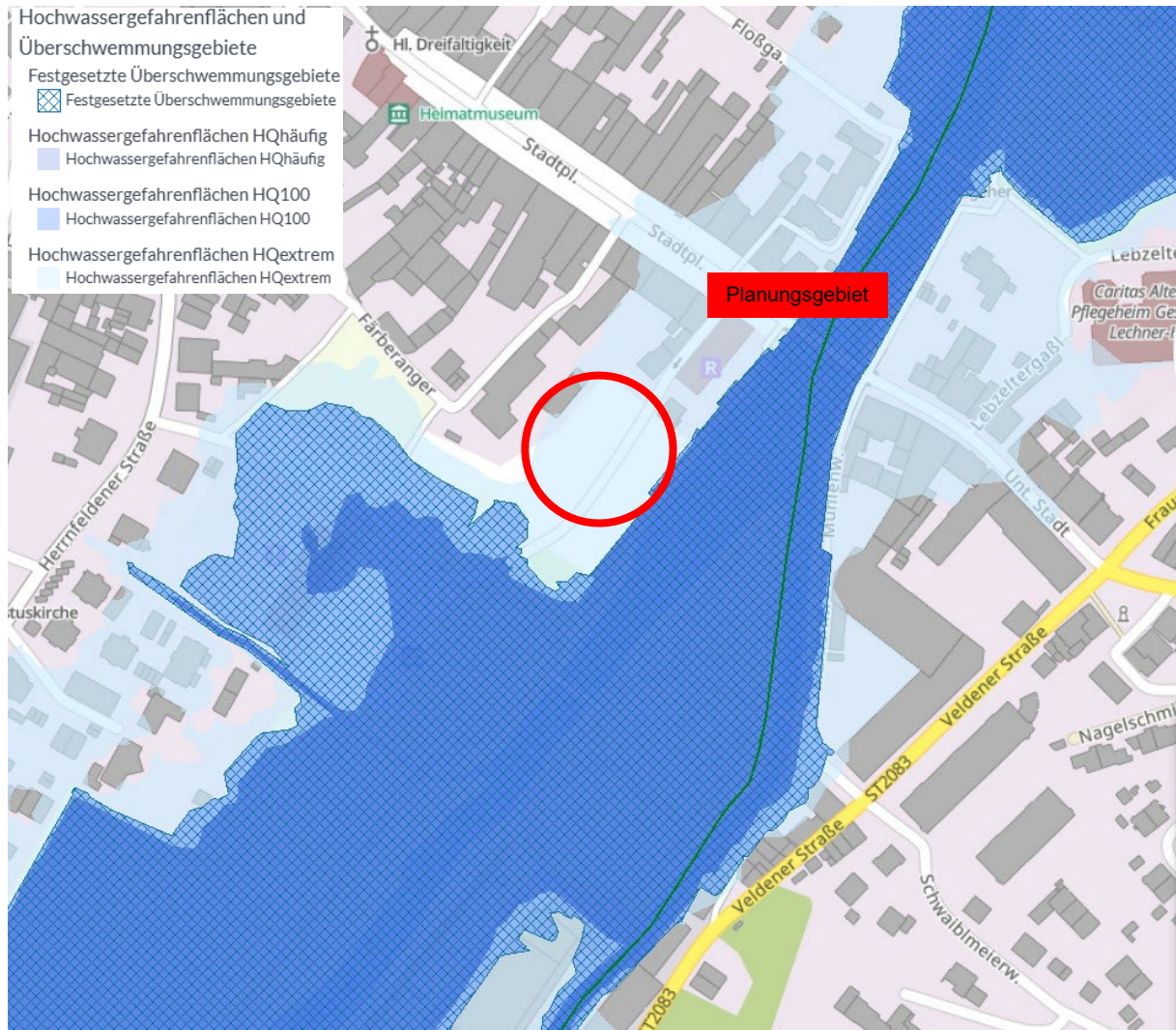


Abb. 12: WebKarte mit Darstellung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete; (Umwelt-Atlas LfU Bayern 2026), Darstellung unmaßstäblich

Die Hochwassergefahrenflächen HQextrem zeigen, welche Gebiete bei einem Extremhochwasser (seltenes Hochwasser) betroffen sind.

Der Bereich innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich zudem in einem hochwasserge-schützten Gebiet HQ100, d. h. geschützte Gebiete für HQ100 sind Bereiche, die hinter Hochwasserschutz-einrichtungen (z. B. Deichen) liegen. Die Schutzeinrichtungen sind hier auf ein 100-jährliches Hochwasser (HQ100) ausgerichtet. Die dahinter liegenden geschütz-ten Gebiete können in seltenen Fällen auch bei einem HQ100 überflutet werden – etwa wenn ein Deich bricht, weil er dem Wasserdruck nicht mehr Stand hält oder wenn sich bei einem lang anhaltenden Hochwasser der Grundwasserspiegel hinter dem Deich erhöht. Die geschützten Gebiete sollen auf dieses Risiko hinweisen. Es ist zu beachten, dass sich in der

⁸ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2026)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Realität, abhängig davon an welcher Stelle eine Schutzeinrichtung versagt (z. B. ein Deich bricht), auch Wassertiefen einstellen können, die von der Darstellung abweichen.⁹
(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2026)

Es wird zudem darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge, vor allem aufgrund von prognostizierten Klimaänderungen, an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet können, bei sogenannten Sturzfluten, ein flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Planung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

⁹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2026)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut die potentiellen Fließwege bei Starkregen und die Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt.

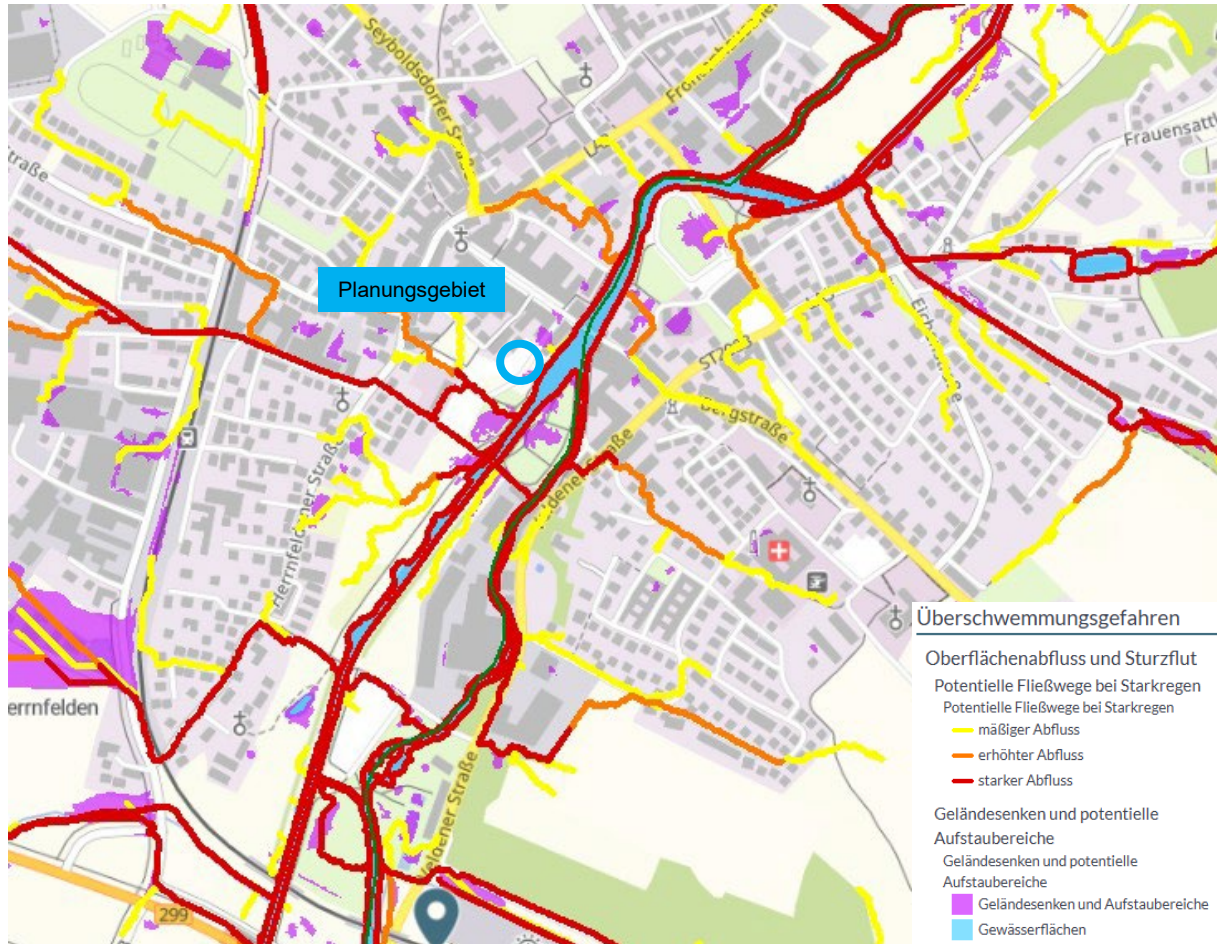


Abb. 13: WebKarte mit Darstellung von Oberflächenabfluss und Sturzflut; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Im südöstlichen Randbereich befinden sich potentielle Fließwege mit starkem Abfluss. Zudem liegen mittig im Planungsgebiet Geländesenken.¹⁰

3.4 Wassersensible Bereiche

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch:

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten, kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können, je nach örtlicher Situation,

¹⁰ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2026)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

An Hand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Stadtgebiet von Vilsbiburg erkennbar.¹¹ Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort in einem wassersensiblen Bereich liegt.

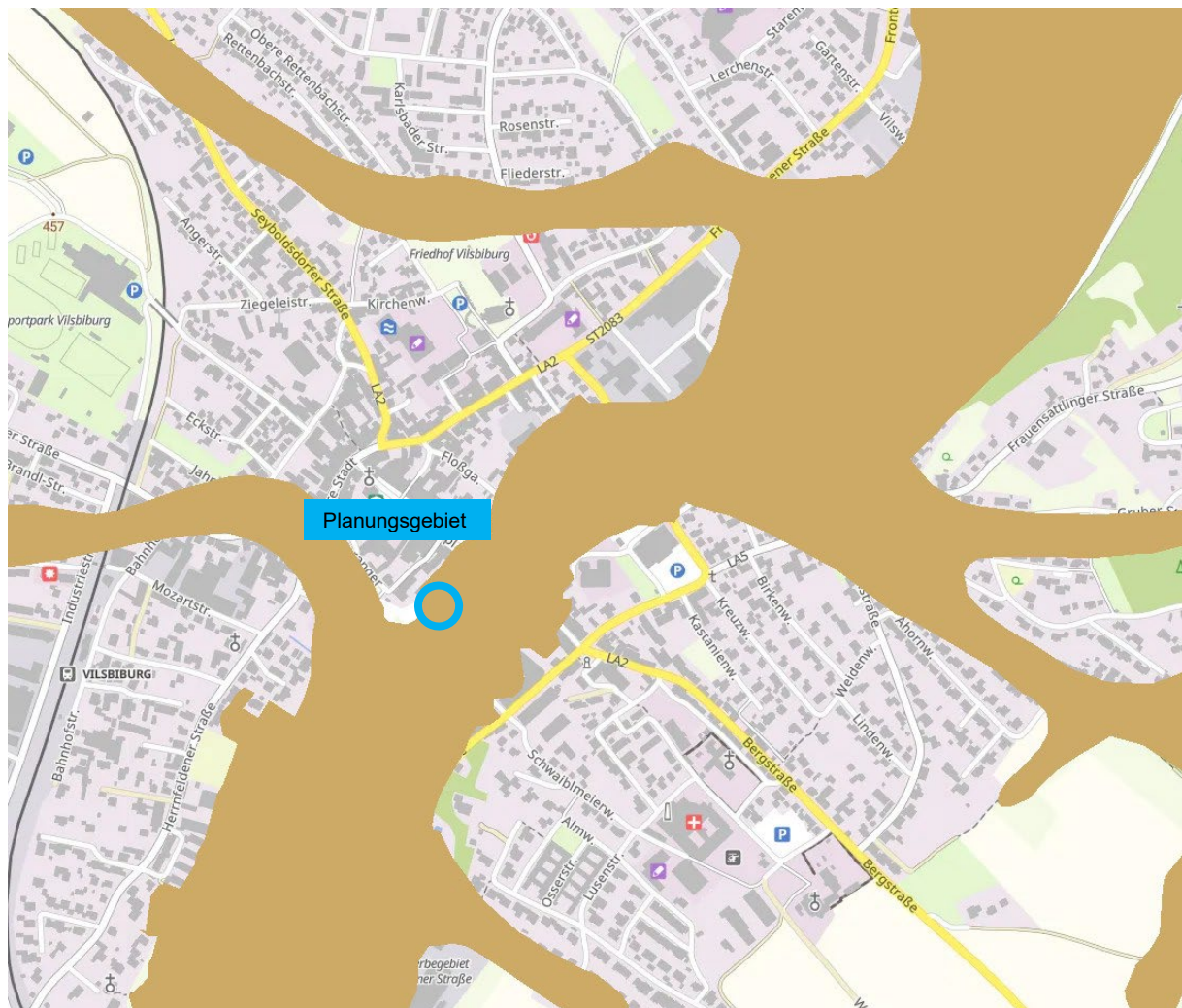


Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2026),
Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensibler Bereich

¹¹ (BayernAtlas, 2026)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

3.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg stellt das Planungsgebiet als Mischgebiet (MI) dar.

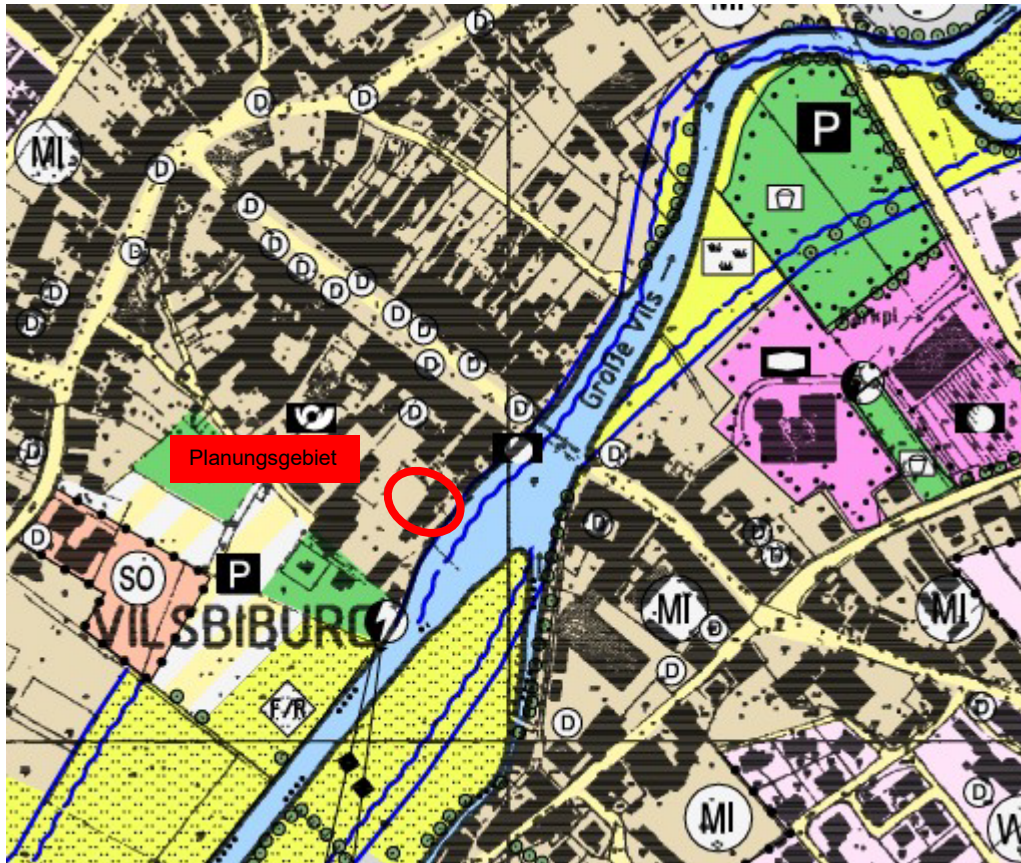


Abb. 15: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg, Darstellung unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens entsprechend zu berichtigen.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Mit diesem Bebauungsplan will die Stadt Vilsbiburg ihre alte Tradition der Brauereien wieder aufleben lassen.

Im 17. Jahrhundert gab es 16 Brauereien in Vilsbiburg. Eine lebendige Gasthaus-Tradition prägte die Stadt im Landkreis Landshut lange Zeit. Vor allem in den letzten Jahrzehnten ging ein großer Teil dieser Tradition verloren. Der Erhalt und die Wiederbelebung dieser identitätsstiftenden Tradition ist ein erklärtes Ziel der Stadt Vilsbiburg. Damit soll an dem alten kulturellen Erbe angeknüpft werden. Deshalb ist in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung die Idee zum Bau einer Schaubrauerei mit Gastronomie entstanden.

Mit der Idee soll in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt in direkter Nachbarschaft zum Rathaus und dem neuen Kultur- und Veranstaltungssaal ein zu Fuß erreichbarer Begegnungsort geschaffen werden, der Raum gibt für Genuss und Gastronomie, Kultur und Austausch, mit einem Biergarten direkt an der Vils, in dem man jederzeit gerne Platz nimmt und sich an der schönen Aussicht erfreut. Ein Ort, der die Innenstadt ebenso bereichert wie die Lebensqualität der Einwohner.

Mit der Ansiedlung der Schaubrauerei mit Gastronomie an dieser Stelle, wurde zugleich eine Lösung für eine Fläche gefunden, die fast 20 Jahre lang eine Brache gewesen war.

Um innerhalb des derzeit als Parkplatz genutzten Areals, eine Nachverdichtung und damit die Errichtung einer Schaubrauerei mit Gastronomie zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „ABV-Gelände Bauabschnitt 2“ aufgestellt.

Dieser Bebauungsplan ist ebenso in Zusammenhang mit dem direkt anschließenden Bebauungsplan „ABV-Gelände Bauabschnitt 1“ zu sehen. In dem Bebauungsplan des Bauabschnittes 1 wurde ein urbanes Gebiet mit Baufenstern für eine Musikschule, eine Kultur- und Veranstaltungshalle, das Rathaus und Wohnungen festgesetzt. In Verbindung mit dem im Bauabschnitt 2 festgesetzten Sondergebiet für die Erstellung einer Schaubrauerei mit Gastronomie soll das die neue „kulturelle Mitte“ der Stadt Vilsbiburg werden. Damit will die Stadt ein attraktives kulturelles und gastronomisches Angebot für die Bevölkerung und Besucher schaffen.

Dafür wurde im hier vorliegenden Bebauungsplan ein großzügiges Baufenster festgesetzt, das ausreichend Spielraum für die Situierung der zukünftigen Schaubrauerei mit Gastronomie zulässt. Dabei soll die Schaubrauerei auf dem freien Platz so situiert werden, dass sie den nach Südwesten offenen Platz abschließt und die gesamte Längsseite des Troadkastens den Platz nach Nordwesten hin einrahmt. Damit kommt das Denkmal zukünftig in dem zentralen Platzbereich voll zur Wirkung. Ein weiteres kleines Baufenster wird um das denkmalgeschützte Gebäude („Troadkasten“) festgelegt. Im Anschluss an dieses Baufenster wird in einem Mindestabstand von 3,0 m zum „Troadkasten“ ein Baufenster für Nebenanlagen festgesetzt. Hier soll die Möglichkeit bestehen eine kleine Kalthalle für die Lagerung von Gegenständen (z.B.: Leergut, Außenmobiliar, etc.) erstellen zu können. Durch die für dieses Nebengebäude maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen, die unterhalb der des denkmalgeschützten Troadkastens liegen, wird sich dieses Nebengebäude dem Troadkasten optisch unterordnen. Zusätzlich liegt es im giebelseitigen „Windschatten“ der geplanten Schaubrauerei mit Gastronomie und tritt deshalb vom Platz aus nicht weiter in Erscheinung.

Notwendige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Allerdings sind diese weiteren Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der Baugrenzen nach § 14 BauNVO nur bis zu einer maximalen traufseitigen Wandhöhe von 3,0 m und einer Firsthöhe von 4,0 m zulässig.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Mit dem Planzeichen unter II 2.2 wird neben diesen Baufenstern zusätzlich eine Baugrenze für eine Platzfläche für lose Bestuhlung definiert. Auf Grund des städtebaulichen Zieles eine neue „attraktive Mitte“ mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Stellplätze für PKW, LKW, Garagen oder Carports zulässig. Der notwendige Nachweis ist zu erbringen und die erforderlichen Stellplätze außerhalb des Geltungsbereichs im vorhandenen unmittelbar benachbarten öffentlichen Parkplatz „Färberanger“ auszuweisen.

In den Bauflächen der bestehenden angrenzenden Mischgebiete bzw. dem Urbanen Gebiet finden sich als Dachformen überwiegend Sattel- und Walmdächer. Da im Bereich der Nachverdichtungsfläche besonders auf die umliegende Bebauung eingegangen werden soll, die aus zahlreichen Denkmälern und Ensembles besteht, möchte die Stadt für die Schaubrauerei mit Gastronomie ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 10°-25° zugelassen.

Für das zweite festgesetzte Baufenster, dass sich um das denkmalgeschützte Gebäude („Troadkasten“) spannt, wird die bereits bestehende Dachneigung von 25° festgesetzt. Für die Nebenanlagen sind in Absprache mit dem Denkmalamt auch die Dachformen Pultdach und Flachdach (begrünt) zulässig. Jedoch ist das Flachdach nur bei den kleineren Nebenanlagen, die auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, erlaubt.

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt wird für das Baufenster der geplanten Schaubrauerei mit Gastronomie auf max. 8,0 m beschränkt. Zusätzlich wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 10,0 m festgesetzt. Für das Baufenster des „Troadkastens“ wird eine maximal zulässige traufseitige Wandhöhe von 6,5 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 8,5 m in Anlehnung an den Bestand erlaubt. Für das Baufenster für Nebenanlagen wird die traufseitige Wandhöhe (WH) bis maximal 5,0 m und die Firsthöhe bis maximal 7,0 m zugelassen. Damit wird sichergestellt, dass sich das Nebengebäude dem Troadkasten optisch unterordnet.

Die Festsetzungen werden auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für die zukünftige Bebauung zu schaffen. Die maximale Kubatur des Gebäudes wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Wandhöhe, die maximale Firsthöhe und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

Durch die planlich festgesetzten Baumpflanzungen wird der Eingriff in das Landschaftsbild weitgehend minimiert. Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Die Ziele des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind:

- Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich
- Städtebauliche Ordnung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „ABV-Gelände-Bauabschnitt 1“
- Aufwertung der Brachfläche bzw. Parkplatzfläche

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen, sowie Eingrünungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- Lärmschutz für die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO „Schaubrauerei“ festgesetzt. Das Sondergebiet „Schaubrauerei“ dient der Unterbringung einer Schaubrauerei mit dazugehöriger Gaststätte und Außengastronomie.

Zulässig sind

1. Anlagen zum Betrieb einer Schaubrauerei mit Verkostung
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. Lagergebäude für Schaubrauerei und Gastronomie
5. Öffentliche WC-Anlage
6. Lose Aufstellung von Tischen, Stühlen/Bänken und Sonnenschirmen zur Außengastronomie ist auf der unter Planzeichen II. 2.3 festgesetzten Fläche zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung bezüglich der naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Beachtung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wird das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf nur durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden; dabei ist eine Überschreitung der GRZ von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 nur für befestigte Flächen aus wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zulässig.

Die Überschreitung ist erforderlich um den großflächigen Platz mit Biergarten und der Uferpromenade entlang der Vils zu ermöglichen. Dies wird als städtebaulich vertretbar angesehen, da die Freiflächen direkt an die Vils angrenzen und der Platz mit Bäumen überstellt wird. Für die Überschreitung wird durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 sichergestellt, dass eine Versickerung möglich ist.

Diese verdichtete Bauweise entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH)

Die zulässigen Gebäudehöhen für bauliche Anlagen werden entsprechend dem Bestand bzw. der zukünftigen Planung bezogen auf einen jeweils eingetragenen Höhenbezugspunkt

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

festgesetzt. Als maximale Höhe innerhalb des Baufensters für das neu geplante Gebäude sind 8,0 m erlaubt. Für das Baufenster im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes („Troadkasten“) sind max. 6,5 m erlaubt, für das Nebengebäude im zugehörigen Baufenster max. 5,0 m und für die weiteren kleineren Nebengebäuden, die auch außerhalb der Baufenster zulässig sind maximal 3,0 m.

Für die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe gilt das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II. 5.2 bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Maximal zulässige Firsthöhe (FH)

Für die maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt Punkt II. 5.2 bis zum obersten Punkt des Firstes.

Als maximale Firsthöhe innerhalb des Baufensters für die Schaubrauerei mit Gastronomie sind 10,0 m erlaubt. Für das Baufenster im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes („Troadkasten“) sind max. 8,5 m erlaubt und für das Nebengebäude im zugehörigen Baufenster max. 7,0 m und für die weiteren kleineren Nebengebäuden, die auch außerhalb der Baufenster zulässig sind maximal 4,0 m.

Dachaufbauten

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur auf der platzabgewandten Dachseite (Südwest) auf dem Dach zulässig.

Die Module müssen in die Dachhaut integriert sein oder direkt auf der Dachhaut liegen.

Eine Aufständigung ist unzulässig.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Solaranlagen nur auf der platzabgewandten Seite ist dem Baudenkmal („Troadkasten“) geschuldet. So soll sichergestellt werden, dass keine Solarmodule auf der dem Platz zugewandten Seite das Erscheinungsbild des „Troadkastens“ stören.

4.4 Bauweise, Baugrenze

Baugrenze

Wie bereits erwähnt, werden neben den Baugrenzen für den Hochbau zusätzlich eine Baugrenze für eine größere Nebenanlage und eine Platzfläche für lose Bestuhlung definiert. Es werden zusätzlich auch außerhalb der Baugrenzen nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAUNVO zugelassen. Damit soll sichergestellt werden, dass Fahrradständer, Müllhäuschen oder ähnliches, die dem Nutzungszweck der Schaubrauerei mit Gastronomie dienen an geeigneter Stelle im Geltungsbereich errichtet werden können.

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, d. h. eine Grenzbebauung gemäß dem Planzeichen unter Punkt II. 2.1 und 2.3 ist unter Ausnutzung der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen zulässig. Dabei muss bei den Baufenstern entlang der Grenze zum Nachbargrundstück 36/1 die traufseitige Wandhöhe angeordnet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass nicht die deutlich höhere Firsthöhe direkt zum Nachbarn angrenzt.

4.5 Örtliche Bauvorschriften nach BayBO Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn,
- den notwendigen Brandschutz.

Abweichend von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angegebenen Abstandsflächentiefen sind Unterschreitungen der nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung der Baufenster und der maximal festgesetzten Wand- und Firsthöhen ergeben. Dabei darf bis an die Flurstückgrenze gebaut werden.

Nachdem durch diese Festsetzung keine nachbarschaftsrechtlichen Belange berührt werden, wird diese Festsetzung für städtebaulich verträglich angesehen. So grenzt die Schaubrauerei an allen vier Seiten an öffentliche bzw. halböffentliche Flächen an. Ein Mindestabstand zur im Südwesten angrenzenden Straße von 3,0 m ist nicht erforderlich. So liegt der Abstand der Baugrenze bis zur geplanten Straßenmitte bei ca. 5,5 m. Damit ist die rechnerische Abstandsfläche von 3,2 m (maximale Wandhöhe von 8,0 m x 0,4 = 3,2 m) mehr als gegeben.

Bezüglich des Baufensters für das Baudenkmal des „Troackkastens“ ist festzustellen, dass das Baudenkmal direkt an der Flurgrenze steht. Das Baufenster wurde eng um den Bestand gesetzt, somit ist das Baurecht in der jetzt bereits vorhandenen Größe für den Erhalt und die Sanierung gesichert. Damit wird durch dieses Baufenster mit den festgesetzten Wand- und Firsthöhen (die dem Bestand in etwa entsprechen), das bestehende Baurecht für die im Nordwesten angrenzenden Flurstücke nicht verändert.

Bezüglich des Baufensters für das Nebengebäude in Fortsetzung vom Toackkasten wurde die Bezugshöhe ebenso auf 440,00 m festgesetzt. Bis zur Flurgrenze ergibt sich im Bestand ein Höhengrüng von 1,2 – 1,5 m. Das bedeutet, dass das Nachbargebäude 1,5 m höher liegt, als der festgesetzte Höhenbezugspunkt. Bei einer maximalen traufseitigen Wandhöhe von 5,0 m wirkt somit zum Nachbarn eine maximale Wandhöhe von 3,5 m. Um sicherzustellen, dass zum Nachbarn die traufseitige Wandhöhe angelegt wird und nicht die deutlich höhere Firstgrenze, wurde dies in der abweichenden Bauweise entsprechend festgesetzt. Damit sind mit dieser Festsetzung eine ausreichende Besonnung und Belichtung des Nachbargebäudes auf dem Grundstück der Fl.Nr. 36/1 sichergestellt.

Gestalterische Festsetzungen zu den Dächern

Dachdeckung, Dachaufbauten, Giebel

Dachdeckungen sind mit Ziegel- oder Betondachsteinen oder in Blechdeckung nur in der Farbe rot-rotbraun erlaubt. Die Einschränkung bezüglich der Eindeckmaterialien und der Farben ist den umgebenden Baudenkmalen geschuldet. Ebenso sind besondere Giebelformen, wie Zwerchgiebel, Standgiebel bzw. Schildgiebel (über die Dachfläche hinausragende Giebel als eigenständiger Giebel) und Dachaufbauten auf Grund der besonderen städtebaulichen Lage nicht zulässig.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr, Straßen- und Wegeverbindung

Erschließung

Das Planungsgebiet wird von Südwesten her über eine bestehende Zufahrt zum „Färberanger“ erschlossen.

Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg nachzuweisen. Nachdem im Geltungsbereich auf Grund der städtebaulichen Zielsetzung mit der Schaffung einer neuen Mitte für Kultur und Gastronomie mit hoher Aufenthaltsqualität keine Stellplätze für PKW oder LKW jeder Art erwünscht sind, sind diese auch nicht zugelassen. Die notwendige Anzahl an Stellplätzen wird im benachbarten vorhandenen öffentlichen Parkplatz „Färberanger“ nachgewiesen.

Fußwege

Die fußläufige Erreichbarkeit der Planungsfläche ist durch den bestehenden Gehweg entlang der Großen Vils, der auf Höhe der Planungsfläche in einen verkehrsberuhigten Bereich, die Uferpromenade, mündet, gegeben.

ÖPNV

Die Stadt Vilsbiburg ist an den ÖPNV angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in ca. 250 m Entfernung im Bereich der Oberen Stadt.

5.2 Bestandsleitungen allgemein

Innerhalb der Planungsfläche werden sämtliche Leitung neu geplant, neu gebaut und somit neu geordnet. Die vorhanden Bestandsleitungen werden entsprechend zurückgebaut.

Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) nicht behindert werden. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzeln Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzeln Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zur Beachtung empfohlen. Durch die Baumpflanzungen darf die Unterhaltung der bestehenden Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt über die Stadtwerke Vilsbiburg.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.4 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige die Flächen für die Feuerwehr im Rahmen des Brandschutznachweises unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben nachweisen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Stadt bereitgestellte Maß von 48 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

5.5 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

5.5.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem städtischen Kanal zuzuführen.

5.5.2 Niederschlagswasser (Oberflächenwasser)

Das Niederschlagswasser von den Dächern und befestigten Flächen ist dem vorhandenen Regenwasserkanal zuzuführen.

Um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, sind PKW-Stellplätze zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu gestalten (z.B. Pflasterung mit Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke).

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) und der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

5.5.3 Wassergefährdende Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung AwSV - maßgebend.

5.5.4 Regenwassernutzung

Eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sollte sichergestellt werden.

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

5.5.5 Starkregenereignisse

Durch die zunehmende Intensität von Starkregenereignissen ist ggf. mit Überflutungen zu rechnen. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden bzw. Anlagen auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (z.B. Eingangstüren, empfindliche Anlagenteile etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser möglichst breitflächig über eine belebte Oberbodenschicht auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes zu versickern. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

5.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Stadtwerke Vislbiburg gewährleistet.

Bestehende Leitungstrassen sind bei der Erschließung bzw. beim Einzelbauvorhaben zu beachten.

5.7 Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehende Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird angenommen. Ein Glasfaseranschluss der Stadtwerke Vilsbiburg ist vorgesehen.

Bestehende Leitungstrassen sind beim Einzelbauvorhaben zu beachten.

5.8 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung nach den gesetzlichen Vorschriften wird durch den Landkreis gewährleistet. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

5.9 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung benutzt werden.

Die Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen richtet sich nach der BayBO.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

5.10 Bodenschutz

5.10.1 Aushubarbeiten, Altlasten, Rückbau

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5.10.2 Bodenversiegelung

Der Abflussbeiwert in dem Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wird ein maximaler Abflußbeiwert von 0,6 festgelegt, ebenso für die befestigten Flächen, die die GRZ von maximal 0,8 bis zu den erlaubten 0,9 überschreiten.

Für die Ermittlung der Versiegelungsgrade ist von folgenden Abflussbeiwerten auszugehen:

- | | |
|--|------|
| • versickerungsfähiger Belag (z. B. Dränpflaster), Pflasterdecke oder Plattenbelag mit aufgeweiteten und mit Splitt verfüllten Sickerfugen,
Belag aus Rasengittersteinen mit Splittfüllung | 0,25 |
| • Schotterrassen | 0,3 |
| • begrünter Belag aus Rasengittersteinen oder aus Pflastersteinen
mit aufgeweiteten Fugen (z.B. Rasenfugenpflaster) | 0,4 |
| • Pflasterdecke (auch aus Verbundsteinen) oder Pflasterdecke (auch aus
Verbundsteinen) oder Plattenbelag mit ungebundener Fugenausführung
herkömmlichen Fugenbreiten; Ausführung ohne Fugenschluss | 0,5 |
| • Pflasterdecke (auch aus Verbundsteinen) oder Plattenbelag mit
ungebundener Fugenausführung und herkömmlichen Fugenbreiten;
Ausführung mit Fugenschluss | 0,75 |
| • wassergebundene Wegedecken | 0,8 |
| • Pflasterdecke oder Plattenbelag mit Fugenverguss oder
vermörtelten Fugen | 0,9 |
| • Asphalt und Beton | 1,0 |

Damit soll der Bodenversiegelung im innerstädtischen Bereich mit einem hohen Grad an befestigten Flächen entgegengewirkt werden.

5.10.3 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „ABV-Gelände Bauabschnitt 2“ soll das bislang als Parkplatz genutzte Grundstück Fl.Nr. 29 (TF) der Gemarkung Vilsbiburg städtebaulich neu ge-ordnet und nachverdichtet werden. Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Schaubrauerei“ ausgewiesen. Mit der Planung sollen die städtebaulichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Schaubrauerei mit Gastronomie geschaffen werden, die von einer Bürgergenossenschaft in einem Gebäude mit zwei funktional und organisatorisch getrennten Bereichen betrieben werden sollen.

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei durch die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die unterschiedlichen Gebietsarten genannten Orientierungswerte konkretisiert. Deren Einhaltung oder Unterschreitung an schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. in Bauflächen / Baugebieten, sonstige Flächen) ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des jeweiligen Baugebiets oder der jeweiligen Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung der Lärmimmissionen herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, da andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))				
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planungen (Bauleitpläne)		Gewerbelärm (Anlagen/Betrieb)	
Vorschrift	DIN 18005, Beiblatt 1 (letzte Änderung 7/2023)		TA Lärm (1998, letzte Änderung 6/2017)	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsrichtwert	
	Tag (6 – 22 Uhr)	Nacht (22 – 6 Uhr)	Tag (6 – 22 Uhr)	Nacht (22 – 6 Uhr)
Gewerbegebiete (GE)	65	55 (50)	65	50
Urbane Gebiete (MU)	60	50 (45)	63	45
Misch-/Dorfgebiete (MI / MD)	60	50 (45)	60	45
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	55	40

(): Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm, der höhere für Verkehrslärm.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die C. Hentschel Consult Ing.-GmbH aus Freising mit Datum vom 20.08.2026 eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Bericht-Nr.: 3233-2026 / SU V01). Zu diesem Zweck wurde ein Simulationsmodell erstellt, das die Im-missionsbelastung aus dem künftig geplanten Betrieb der Schaubrauerei mit Gastronomie an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft abbildet.

Als Schallquellen wurden die schallabstrahlenden Außenbauteile des Betriebsgebäudes (z.B. Außenwände, Dach, Fenster, Türen), der Lieferverkehr und der zugehörige Zu- und Abfahrtsverkehr, der Elektrostapler für die Beladung der Lieferfahrzeuge und das Handling des Leerguts, der Biergarten als Außensitzfläche und die Unterhaltungen der Gäste im Freien berücksichtigt (z.B. Raucher vor dem Eingang, Besucher auf dem Heimweg nach dem Verlassen der Gastronomie). Die Schallemissionen wurden nach der einschlägigen Fachliteratur berechnet (z.B. VDI 2571, VDI 3770, Biergartenlärmstudie, Lkw-Studie).

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm von 63/45 dB(A) tags/nachts unter Berücksichtigung der Lärmvorbelastung (insbesondere aus dem Kulturhaus mit Veranstaltungssaal unmittelbar nördlich der Planung) durchgängig eingehalten bzw. unterschritten wird. Ungefährdet ist auch die Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm, weil das Bremsen eines Lkw (tagsüber) und das sehr laute Rufen eines Gastes im Biergarten (nachts) Spitzenpegel hervorruft, die den zulässigen Wert von 93/65 dB(A) tags/nachts deutlich unterschreiten.

Neben einer Beschränkung des Lieferverkehrs, des Elektrostaplerbetriebs (bis zu 1,5 Std. am Tag) und der Öffnungszeit des Biergartens auf die Tagzeit (6:00 – 22:00 Uhr) sind eine Festlegung des zulässigen Innenraumpegels sowie der bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile der Schaubrauerei mit Gastronomie notwendig. Unter diesen Bedingungen steht die Aufstellung des Bebauungsplans „ABV-Gelände Bauabschnitt 2“ durch die Stadt Vilsbiburg in keinem Konflikt mit dem Anspruch der bestehenden und künftig möglichen Nachbarschaft auf Schutz vor unzulässigen Lärmimmissionen. Diese Bedingungen sind im Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

7.1 Staub / Geruch

Durch die Ausweisung Sondergebietes ist nicht von einer wesentlichen Zunahme des PKW- und LKW-Verkehrs auszugehen. Daher kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung nur geringfügig erhöht.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist durch die Schaubrauerei und die Gastronomiegrundsätzlich nicht auszugehen.

Die gesetzlichen Regelungen nach der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) bzw. der TA Luft und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

7.2 Lichtemissionen

Im vorgesehenen Planungsgebiet wird es betriebsbedingt zu einer geringen Erhöhung der Lichtemissionen kommen. Zur Verringerung der Beeinträchtigung durch Lichtverschmutzung und zur Reduzierung des nächtlichen Insektenanflugs wird eine „insektenfreundliche“ Beleuchtung innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Die Beleuchtung ist „insektenfreundlich“ in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten. Sie ist auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es sind LED-Leuchten mit warmweißem

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Das Lampengehäuse muss gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

7.3 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden. Der nächstgelegene Mast befindet sich nördlich der Planungsfläche, ca. 220 m Luftlinie entfernt.¹²

Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das Planungsgebiet ausgeschlossen sein.

8. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. 2020 lag das globale Mittel der bodennahen Lufttemperatur nach Berechnungen der WMO rund 1,2 °C über dem Mittelwert von 1850 bis 1900. Damit war 2020 das zweitwärmste jemals gemessene Jahr, mit einem sehr geringen Abstand zu dem bisher wärmsten Jahr 2016. Die letzten sechs Jahre waren die weltweit wärmsten Jahre seit 1850. Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen.

Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen ist es essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ende Februar wurde von der Europäischen Kommission eine neue Strategie zur Anpassung an den Klimawandel vorgelegt. Unter anderem sieht diese vor, die Umsetzung lokaler Anpassungsstrategien stärker zu fördern.¹³

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Trennsystem
- Verwendung von energiesparender LED-Beleuchtung im Außenbereich

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

¹² (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2026)

¹³ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

9. GRÜNORDNUNG

9.1 Rechtliche Grundlagen

9.1.1 Bestandteile der Planung

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das beschleunigte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB sind weitere Bestandteile wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

9.2 Bestandsaufnahme

9.2.1 Schutzgebiete

9.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter sowie entfernter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).¹⁴

Auf Grund der Entfernung des Planungsgebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

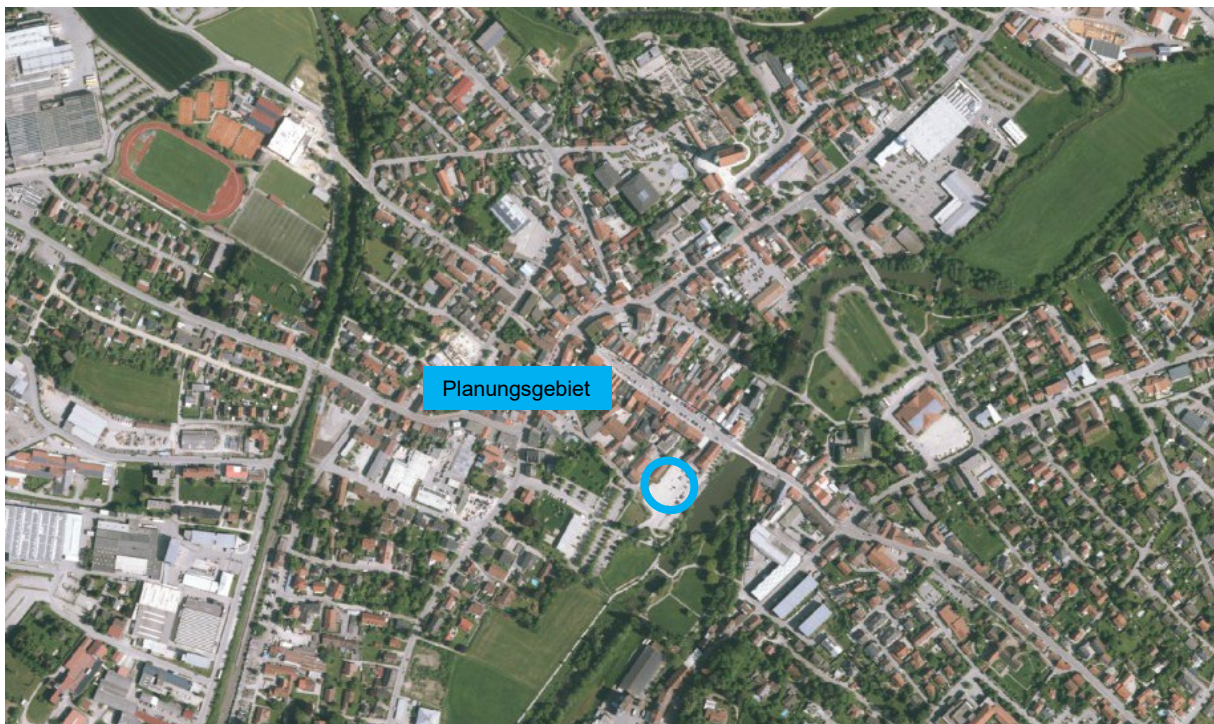


Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2026), keine vorhanden, Darstellung unmaßstäblich

¹⁴ (FINWeb (2026) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

9.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Im Planungsgebiet sowie der näheren als auch der entfernteren Umgebung befindet sich kein Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark oder Nationalpark.¹⁵

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung. Ca. 850 m östlich des Planungsgebietes liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Vilsbiburg-Zeiling“. ¹⁶

Eine Beeinflussung von nationalen Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Planungsvorhaben kann mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

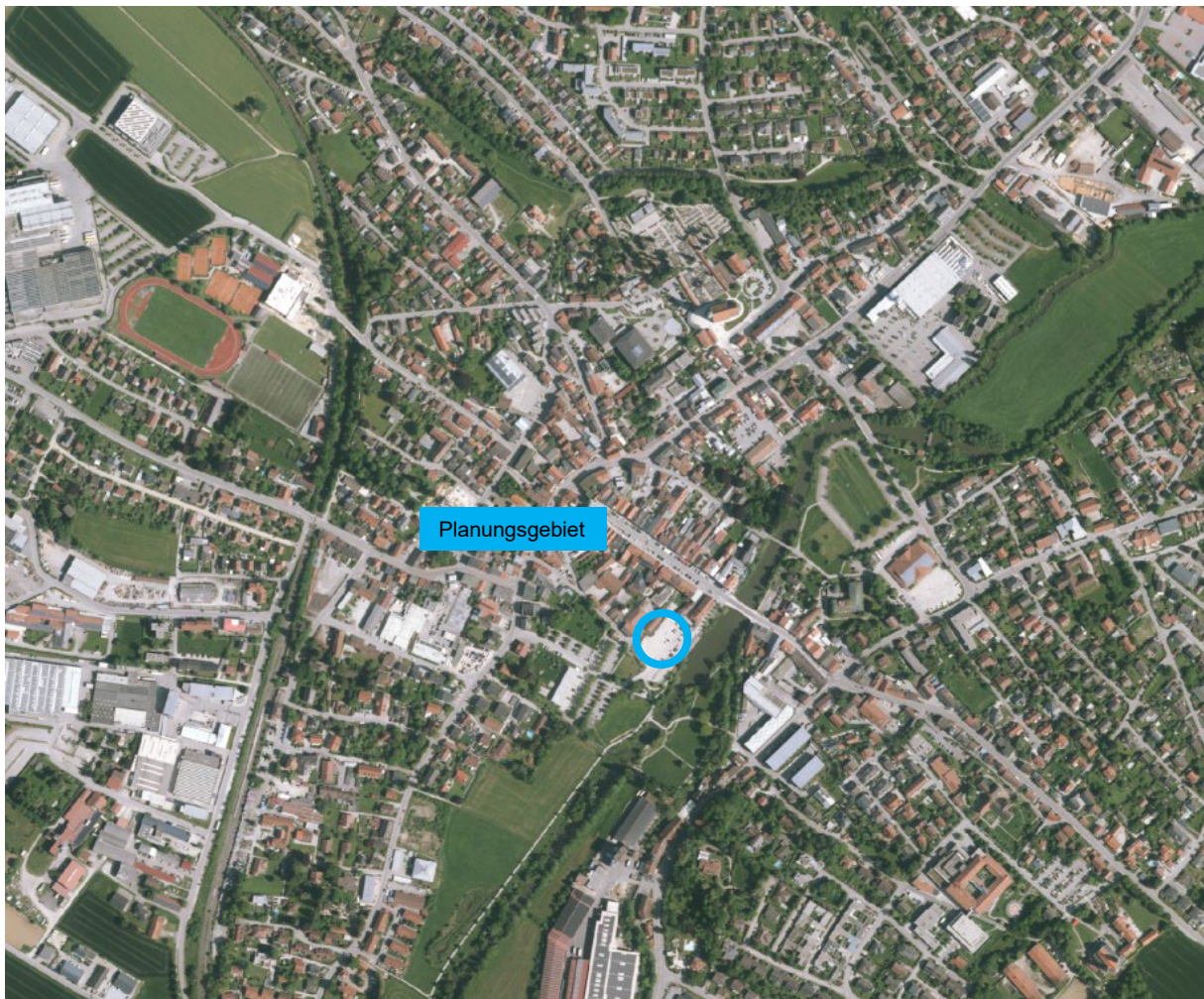


Abb. 17: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2026), keine vorhanden, Darstellung unmaßstäblich

¹⁵ (FINWeb (2026) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026)

¹⁶ (FINWeb (2026) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 18: Luftbild mit Darstellung des Trinkwasserschutzgebietes; (FINWeb 2026), Darstellung unmaßstäblich

Violet: Trinkwasserschutzgebiet „Vilsbiburg-Zeiling“

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

9.2.1.3 Biotopkartierung Bayern

Innerhalb der Planungsfläche sowie der näheren Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope- Ca. 140 m südwestlich der Planungsfläche liegt die Ökokontofläche Nr. 149842.¹⁷

Auf Grund der Entfernung werden Biotope oder Ökokontoflächen von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf diese auszugehen.

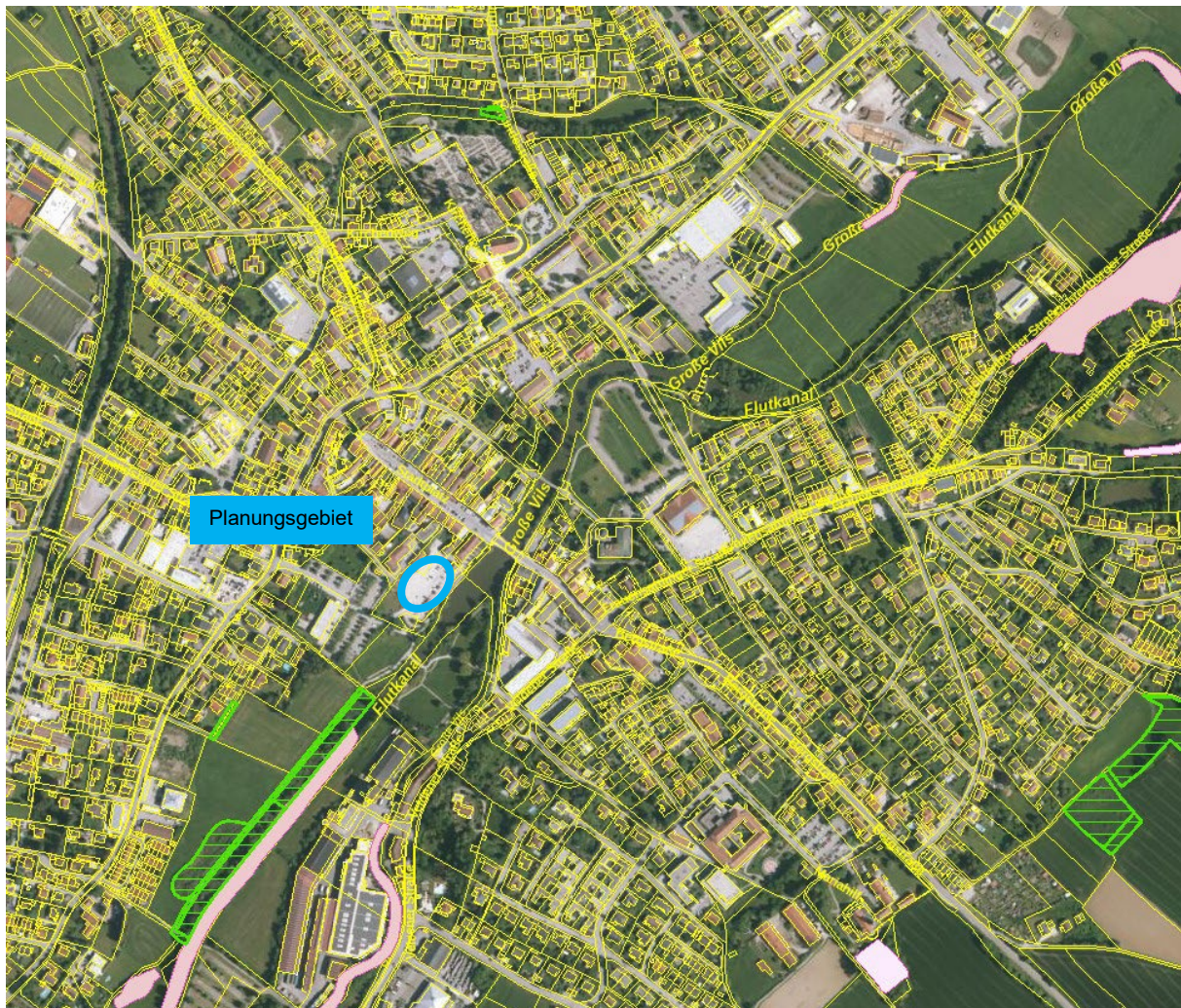


Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2025),
Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Grün schraffiert: Ökokonto- oder Ausgleichsflächen

¹⁷ (FINWeb (2026) - Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2026)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

9.2.1.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹⁸:

- 1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,*
- 2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,*
- 3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,*
- 4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,*
- 5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,*
- 6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.*

Im Bereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹⁹:

- 1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,*
- 2. Moorwälder,*
- 3. wärmeliebende Säume,*
- 4. Magerrasen, Felsheiden,*
- 5. alpine Hochstaudenfluren,*
- 6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und*
- 7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

¹⁸ (BNatSchG, 2024)

¹⁹ (BayNatSchG, 2024)

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

9.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich ausschließlich um das denkmalgeschützte Gebäude kleine Grün- bzw. Ruderalflächen. Die restlichen Flächen werden als geschotterter Parkplatz genutzt.



*Abb. 20: Ansicht von Südwesten – Ruderalfläche an der Giebelseite des "Troadkastens" (Foto Januar 2026
Jocham Kessler Kellhuber GmbH)*



*Abb. 21: Ansicht von Nordosten – Ruderalfläche an der Giebelseite des "Troadkastens" (Foto Januar 2026
Jocham Kessler Kellhuber GmbH)*

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung



Abb. 22: Ansicht von Südosten – Ruderalfläche an der Längsseite des „Troadkastens“ (Foto Januar 2026
Jocham Kessler Kellhuber GmbH)

9.2.3 Natur- und Artenschutz / spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Bei den bestehenden Grünflächen um den „Troadkasten“ handelt es sich um ungepflegte Ruderalflächen. Diese werden im Rahmen der Sanierung des Gebäudes entfernt. Alle weiteren Restflächen werden derzeit als geschotterte Parkplatzflächen genutzt.

Zum Schutz der Insekten wird zusätzlich festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden sind. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Fensterschächte sind mit insektensicheren Gittern abzudecken und Kellerabgänge derart zu gestalten, dass sie keine Tierfallen darstellen können.

Bei dem geplanten Vorhaben kann davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Von der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird deshalb abgesehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

9.3 Planung

9.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV Gelände Bauabschnitt 2" gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Grundstückes getroffen.

Ein- und Durchgrünung der Planungsfläche

Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen (z. B. Traufstreifen um die Gebäude) zulässig.

Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze zur Großen Vils hin, wird eine Baumreihe geplant. Ebenso an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze an den „Troadkasten“ anschließen.

Die Platzfläche wird mit stadtklimaresistenten Bäumen I. oder II. Ordnung überstellt. Damit wird einer Überhitzung des Platzes entgegengewirkt. Ebenso laden die natürlichen Schattenspenden mit ihrer Verdunstungskühlung an den heißen Sommertagen zum Verweilen ein.

Baumscheiben sind mit durchwurzelbarem Substrat mit einer Oberfläche von mindestens 15 m² zu erstellen. Eine Überdeckung der Pflanzfläche ist bei Einsatz eines Baumschutzgitters mit geeigneten Wurzelschutzelementen sowie Bewässerungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass dem Baum ausreichend Entwicklungsmöglichkeit gegeben wird.

Für die Flachdächer auf den Nebengebäuden wird eine Dachbegrünung zwingend vorgeschrieben. Dächer bis 5° sind auf mindestens 80 % der gesamten nutzbaren Dachflächen als Gründächer mit einer mindestens extensiven Begrünung mit artenreicher Kräuter- und Staudenvegetation bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen und so zu unterhalten.

Diese Festsetzung ist eine Minimierung des Eingriffs durch die geplante Bebauung hinsichtlich des Naturhaushaltes. Dachbegrünungen fördern die Artenvielfalt, stärken das ökologische Netzwerk und verbessern das kleinräumige Klima deutlich.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken, sind die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zwingend mit wasserdurchlässiger Befestigung mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,6 zu gestalten (z.B. Pflasterung mit Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke). Damit soll das Maß der Bodenversiegelung reduziert, die Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht und der Nähe zur Großen Vils Rechnung getragen werden.

Festsetzungen zum Artenschutz

Durch die Festsetzung zur Verwendung heimischer Pflanzenarten und durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

Zum Schutz der Insekten wird zusätzlich festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) zu verwenden sind. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Fensterschächte sind mit insektensicheren Gittern abzudecken und Kellerabgänge derart zu gestalten, dass sie keine Tierfallen darstellen können.

Durch die o.a. Festsetzung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) ausreichend berücksichtigt.

Eine Ausgleichsfläche ist in diesem Fall nicht nötig, da das Bauleitplanverfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird.

9.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Festsetzung von Bäumen I. Ordnung als Eingrünung im Randbereich
- Festsetzung von stadtklimaresistenten Bäumen I. oder II. Ordnung im Platzbereich
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- Festsetzung von insektenschonenden warmweißen LED-Leuchten mit Kapselung und Abschirmung
- Festsetzung von Fensterschächten mit insektensicheren Gittern und Kellerabgängen, die keine Tierfallen darstellen
- Begrünung der Flachdächer bei den Nebengebäuden

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen
- Wiederanddeckung von unversiegelten Flächen mit Oberboden
- Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Ableitung des Abwassers im Trennsystem und Versickerung des Niederschlagswassers
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Festsetzung eines maximal zulässigen durchschnittlichen Abflussbeiwertes für die versiegelten Flächen
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- Begrünung der Flachdächer bei den Nebengebäuden

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Klima und Luft** durchgeführt:

- Festsetzung von Bäumen I. Ordnung als Eingrünung im Randbereich
- Festsetzung von stadtklimaresistenten Bäumen I. oder II. Ordnung im Platzbereich
- Festsetzung zur Durchgrünung, insbesondere zur Begrünung der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

- Begrenzung der Kiesdeckung
- Festsetzung von LED-Beleuchtung
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Festsetzung eines maximal zulässigen durchschnittlichen Abflussbeiwertes für die versiegelten Flächen
- Begrünung der Flachdächer bei den Nebengebäuden

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Festsetzung von Bäumen I. Ordnung als Eingrünung im Randbereich
- Festsetzung von stadtklimaresistenten Bäumen I. oder II. Ordnung im Platzbereich
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

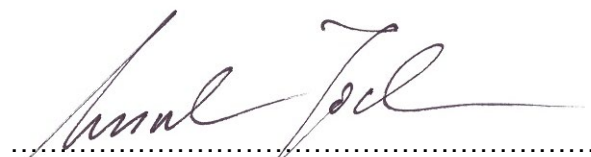
- Festlegung der Lage von Bäumen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf dem Baugrundstück
- Festsetzung zu verwendender Baumarten, sowie deren Pflanzqualitäten
- Festsetzung des Pflanzraumes für Groß- und Kleinbäume

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „ABV-Gelände Bauabschnitt 2“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

Die Eingriffe werden durch die Maßnahmen zum Artenschutz und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt „,“ gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Iggensbach, den 02.09.2026



Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

LITERATURVERZEICHNIS

- BayernAtlas, B. S. (2026). *BayernAtlas*. Von <https://atlas.bayern.de/> abgerufen
- BayNatSchG. (04. Juni 2024). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (03. Juli 2024). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2026). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb (2026) - Bayerisches Landesamt für Umwelt. (2026). *FINWeb*. Von FINWeb - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Regionalplan - Region 13, Landshut. (2023). Regionaler Planungsverband Landshut.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2026). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "ABV-Gelände Bauabschnitt 2"
gem. § 13 a BauGB zur Innenentwicklung

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich.....	5
Abb. 2:	Ansicht von Südwesten – „Troadkasten“ (Foto Januar 2026 Jocham Kessler Kellhuber GmbH).....	6
Abb. 3:	Ansicht von Südosten – Baudenkmal mit dahinter liegender Bebauung (Foto Januar 2026 Jocham Kessler Kellhuber GmbH).....	7
Abb. 4:	Ansicht von Südwesten – Gebäudereihe nördlich bzw. nordöstlich des Geltungsbereiches (Foto Januar 2026 Jocham Kessler Kellhuber GmbH).....	7
Abb. 5:	Ansicht von Südwesten – Gebäudereihe nördlich bzw. nordöstlich des Geltungsbereiches mit Rathaus (Foto Januar 2026 Jocham Kessler Kellhuber GmbH).....	8
Abb. 6:	Ansicht von Norden –Rathaus, denkmalgeschützter Teil (Foto Januar 2026 Jocham Kessler Kellhuber GmbH).....	8
Abb. 7:	Luftbild mit Darstellung der Baudenkmäler und Ensembles; (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich.....	9
Abb. 8:	Luftbild mit Darstellung der Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich.....	10
Abb. 9:	Lageplan mit Darstellung der untersuchten Bereiche; (denkmalschutzrechtliche Freigabe vom 11.11.2025), Darstellung unmaßstäblich.....	10
Abb. 10:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich.....	12
Abb. 11:	Auszug aus dem Regionalplan 13 – Region Landshut, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich.....	15
Abb. 12:	WebKarte mit Darstellung der Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2026), Darstellung unmaßstäblich.....	17
Abb. 13:	WebKarte mit Darstellung von Oberflächenabfluss und Sturzflut; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	19
Abb. 14:	Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich.....	20
Abb. 15:	Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Vilsbiburg, Darstellung unmaßstäblich.....	21
Abb. 16:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2026), keine vorhanden,.....	34
Abb. 17:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2026), keine vorhanden, Darstellung unmaßstäblich.....	35
Abb. 18:	Luftbild mit Darstellung des Trinkwasserschutzgebietes; (FINWeb 2026), Darstellung unmaßstäblich.....	36
Abb. 19:	Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	37
Abb. 20:	Ansicht von Südwesten – Ruderalfläche an der Giebelseite des „Troadkastens“ (Foto Januar 2026 Jocham Kessler Kellhuber GmbH).....	39
Abb. 21:	Ansicht von Nordosten – Ruderalfläche an der Giebelseite des „Troadkastens“ (Foto Januar 2026 Jocham Kessler Kellhuber GmbH).....	39
Abb. 22:	Ansicht von Südosten – Ruderalfläche an der Längsseite des „Troadkastens“ (Foto Januar 2026 Jocham Kessler Kellhuber GmbH).....	40