

Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Am Pfarrbrückenweg“ Stadt Vilsbiburg

im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

ENTWURF

Stadt Vilsbiburg
Landkreis Landshut
Regierungsbezirk Niederbayern

Auftraggeber **Stadt Vilsbiburg**
vertreten durch
Sibylle Entwistle., 1. Bürgermeisterin

Stadtplatz 26
84137 Vilsbiburg

Tel. 08741 / 305-0
Fax 08741 / 305-415

Planung **M A R I O N L I N K E**
K L A U S K E R L I N G
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

PAPIERERSTRASSE 16 84034 LANDSHUT
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



Bearbeitung Dipl. Ing. Marion Linke, Stadtplanerin, Landschaftsarchitektin
B.Eng. Theresa Heß

Landshut, den 15. September 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass.....	3
2.	Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes.....	3
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
2.2	Beschreibung der derzeitigen Situation	4
2.3	Lage im Raum und im Siedlungsgefüge	4
3.	Übergeordnete Planungsvorgaben	5
3.1	Vorgaben der Landesplanung	5
3.2	Vorgaben der Regionalplanung	6
3.3	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	7
3.4	weitere übergeordnete Planungsvorgaben	7
4.	Grundzüge der Planung und Zielsetzung	8
4.1	Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“	8
4.2	Ausgangssituation	8
4.3	Städtebauliches Konzept	10
4.4	Grünordnung.....	16
5.	Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele	19
5.1	Verkehr.....	19
5.2	Hydrogeologie und Wasserwirtschaft.....	20
5.3	Ver- und Entsorgung	21
5.4	Immissionsschutz	23
5.5	Altlasten.....	23
5.6	Denkmalpflege	23
6.	Nachrichtliche Übernahmen	24
7.	Flächenbilanz	25
■	Rechtsgrundlagen	26

Anhang

■	zu textliche Festsetzung Punkt 0.8.5 im Bebauungs- und Grünordnungsplan Artenliste für Gehölzpflanzungen.....	28
■	Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Am Pfarrbrückenweg“	17 Seiten
■	Skizze Bestandssituation	M 1 : 1.000
■	Ergebnisbericht Bestandsaufnahme Gebäudebrüter an den Abbruchgebäuden, Pfarrbrückenweg 5, 84137 Vilsbiburg, Susanne Rieck, Planung Artenschutz an Gebäuden, Freyung 602, 84028 Landshut, 30.09.2025	9 Seiten
■	Dokumentation zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen Gebäudebrüter Abbruchgebäude, Pfarrbrückenweg 5, 84137 Vilsbiburg, Susanne Rieck, Planung Artenschutz an Gebäuden, Freyung 602, 84028 Landshut, 10.01.2026.....	5 Seiten

1. Anlass

Das Planungsgebiet liegt im Stadtkern Vilsbiburgs, gut 200 m östlich des Stadtplatzes. Das Planungsgebiet umfasst das ehemalige sog. „Bauer-Gelände“, eine innerstädtische gewerblich genutzte Fläche. Im Osten angrenzend erstrecken sich großflächig Flächen des Einzelhandels.

Im Planungsprozess erfolgte eine intensive Abstimmung mit den Vorgaben des ISEK, der Regierung von Niederbayern und dem Planungsbegünstigten bzw. Vorhabenträger, so dass hier bereits auf konkrete Anforderungen – Entwicklung eines Gesamtkonzeptes ergänzend zum Bestand im Osten außerhalb angrenzend, Ladengeschäfte, Bauweise, ruhender Verkehr, etc. – eingegangen werden konnte.

Der Geltungsbereich weist bereits seit langem eine Bebauung auf. Ein Bebauungsplan besteht bisher allerdings nicht. Die Baugenehmigungen werden im Kapitel 4.2 auf Seiten 8-10 kurz aufgezeigt. Die bestehenden Gebäude wurden bereits im Winter 2025/2026 abgebrochen sowie einige Gehölze gerodet bzw. auf den Stock gesetzt. Nun wird ein **Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Nahversorgungsstandort** nach § 11 BauNVO ausgewiesen. Zulässige Nutzungen sind gemäß planlicher Festsetzung 1.1.1

der Nahversorgung dienende Einzelhandelsbetriebe folgender Sortimente:

- Discounter mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und den branchenüblichen Randsortimenten mit insgesamt maximal 1.000 m² Verkaufsfläche,
- Fachmarkt mit insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche,
- Textilmarkt oder alternativ ein Getränkemarkt mit insgesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche.

Hierbei sind die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes zu den innenstadtrelevanten Randsortimenten zu beachten. Hiervon abweichend vom Einzelhandelskonzept ist anstelle des Fachmarktes zudem alternativ ein Drogeriemarkt zulässig (maximal 800 m² Verkaufsfläche), jedoch ohne die Sortimente Schreibwaren, Spielwaren und Bücher.

GRZ und GFZ werden auf 0,8 begrenzt. Die Wandhöhe wird auf max. 8,0 m beschränkt. Die Stellplätze werden am Nord- und Ostrand angeordnet. Die Erschließung erfolgt über den Pfarrbrückenweg im Westen, wie auch schon bisher im Bestand. Neu entsteht ein Durchstich zum im Osten angrenzenden Parkplatz. Auch wird eine neue Rad- und Fußwegeverbindung am Nordrand geschaffen. Eine kleinflächige öffentliche Grünfläche im Südwesten mit Trafogebäude und Abwasserpumpstation wird in ihrem Bestand erhalten und gesichert.

Der vorliegende Bebauungs- und Grünordnungsplan ersetzt alle im Geltungsbereich vorangegangenen rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungspläne mit allen ihren bisher rechtskräftigen Änderungen. Es werden Teilbereiche des Bebauungs- und Grünordnungsplans "An der Frontenhausener Straße" vom 07.04.1995 inkl. Deckblatt Nr. 1 vom 10.09.1999 auf 715 m² aufgehoben.

Aufgrund der **Anwendung des § 13a BauGB** entfällt ein Parallelverfahren sowie Umweltbericht und Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB. Es ist kein gesondertes Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Anpassung der Gebietskategorie in ein Sondergebiet wird aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nachträglich im Wege der Berichtigung auf Flächennutzungsplan-Ebene angepasst, hier im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, Planfassung zur Feststellung voraussichtlich am 28.09.2026.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO am Pfarrbrückenweg“ beträgt 7.035 m². Das Planungsgebiet umfasst die **Fl.Nrn. 618, 618/3, 618/4, 618/5, 619/8, 619/9** und Teilflächen der **Fl.Nrn. 616 und 618/29**, Gemarkung Vilsbiburg und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden eine Gaststätte mit südseitigem Parkplatz, ein höheres Wohngebäude mit Freiflächen im Süden,
- im Osten das Gelände des VIB-Centers mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen sowie Einzelhandel und großzügigem, gemeinsamem Parkplatz,
- im Süden durch die Große Vils mit begleitenden Gehölzen, die sich hier in Vils und Vilskanal aufspaltet, sowie der Brücke (Pfarrbrückenweg) im Südwesten,
- im Westen durch den Pfarrbrückenweg (Staatsstraße St 2083) mit beidseitig begleitendem Gehweg.

2.2 Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Planungsgebiet stellt sich als seit vielen Jahren **bestehender Gewerbegrund** dar. Die einzelnen Gebäude im Gebiet werden in der vorliegenden Begründung in Kapitel 4.2 auf den Seiten 8-10 genauer beschrieben. Hier steht eine einzelne Lagerhalle im Süden und dann in geschlossener Bauweise nördlich davon ein Hochsilo mit über 20 m Höhe mit vier Gebäuden zur Lagerung und einer Garage. Die Gebäude sind in die Jahre gekommen. Die Fahrflächen sind asphaltiert, betoniert oder im Süden geschottert. Das Gelände ist relativ eben. Im Süden grenzt die Große Vils an. Hier befinden sich Richtung Ufer umfangreiche Gehölzbestände.

Der Pfarrbrückenweg mit beidseitigem Gehweg und angezeichnetem Radweg beiderseits grenzt im Westen an. Der Gehweg befindet sich kleinflächig zum Teil im Planungsgebiet.

Östlich der Halle auf Fl.Nr. 618 bestehen vor allem Sträucher bis etwa 3 m Höhe im Südosten. Im Nordosten ist der Boden großteils offen. Nur vereinzelt kommen kleine Sträucher bis zu 0,5 m Höhe auf.

Auf Fl.Nr. 618/5 besteht im Osten kleinflächig Grünland, das im Schatten der angrenzenden Gebäude liegt. Östlich davon steht eine bis zu 8 m hohe Baum-Strauch-Hecke entlang des Zauns. An der Südfassade des Silos kommen ein paar niedrige Bäume und Sträucher bis etwa 4 m Höhe auf.

Die oben genannten **Hauptbaukörper** wurden **im Winter 2025/2026 abgebrochen**. Auch einige Gehölze wurden bereits entfernt.

Im Süden erstrecken sich flächige Gehölzbestände entlang der Großen Vils. Die Uferböschung ist hier bis zu 2 m hoch. Richtung Fluss werden die Bestände höher, die Bäume älter, hier bis zu max. 15 m hoch. Eine schmale Brennesselflur ist vorgelagert.

Ein Teilbereich des **bestehenden Parkplatzes** Fl.Nr. 616 im Bereich des VIB-Centers sowie von Hagebau, Edeka und KIK im Osten mit Anschluss an die Frontenhausener Straße zählt ebenfalls noch zum Geltungsbereich. Hier liegt die Hauptfahrgasse, die den Parkplatz erschließt.

Ein Teil der westlich daran grenzenden Reihe an Parkplätzen ist ebenfalls mit einbezogen. Zwischen diesen stehen regelmäßig Bäume, meist Berg-Ahorn. Am südlichen Ende der Fahrgasse steht ein Carport mit vier Stellplätzen. Das Hochsilo ist hier prägnant zu sehen.

2.3 Lage im Raum und im Siedlungsgefüge

Das Planungsgebiet liegt im südlichen Landkreis Landshut zentral in der Stadt Vilsbiburg, hier nahe am Stadtkern Vilsbiburgs mit rund 300 m Entfernung östlich des Stadtplatzes.

Die Staatsstraße St 2083 führt als Pfarrbrückenweg im Westen und als Frontenhausener Straßen im Norden unmittelbar am Planungsgebiet vorbei und dann weiter Richtung Gerzen und Frontenhausen im Norden bzw. zur B 299 im Süden der Stadt als überörtliche Verbindung.

Die nächstgelegenen Autobahnanschlussstellen befinden sich 23 km nordwestlich (A 92 Landshut Nord) und ca. 28 km südöstlich (A 94 Mühldorf-Nord). Das Stadtzentrum des Oberzentrums Landshut liegt 20 km nordwestlich, das von Regensburg knapp 100 km im Norden sowie das von München rund 100 km im Südwesten.



Abb. 1: Auszug aus Topographischer Karte (Quelle Geoportal o. M.)

Das Planungsgebiet grenzt direkt an den Einzelhandelsstandort an der Frontenhausener Straße, das so genannte VIB-Center. Dieses liegt zentral zwischen den großen Wohngebieten Vilsbiburgs, z.B. Goben und Schachten im Nordosten und Grub, Maulberger Weg und Kreuzweg im Südosten.

Im Nordwesten befinden sich viele der zentralen Versorgungseinrichtungen der Stadt, wie die Grund und Mittelschule, das Hallenbad und die Kirche mit Pfarrbüro.

Das Vilstal mit der unmittelbar angrenzenden Großen Vils bestimmt hier den Siedlungsrand.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Vorgaben der Landesplanung

Die „Strukturkarte“ Anhang 2 des **Landesentwicklungsprogramms (LEP)** weist die Stadt Vilsbiburg als **Mittelzentrum** aus. Das umliegende Gebiet wird als allgemeiner ländlicher Raum beschrieben. Unter 2.1.7 (G) wird folgender Grundsatz für Mittelzentren beschrieben: *„Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. Laut dem Grundsatz 2.1.1 (G) ist folgende Funktion eines Zentralen Orts vorgegeben: Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen.“*

Unter 2.1.3 (Z und G) wird die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen beschrieben: *„alle Zentralen Orte sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Mittel- und Oberzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten [...]“*.

Die Erläuterungen zu 2.1.3 (B) enthalten zudem folgende Hinweise:

„Die zentralörtlichen Einrichtungen des Grundbedarfs werden im täglichen Leben häufig und oft nacheinander aufgesucht. Jeder Bürger soll diese deshalb in zumutbarer Erreichbarkeit vorfinden (vgl. 1.2.5; Vorhalteprinzip). Zu den zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung zählen z.B. Einrichtungen für

- *Bildung: Grundschulen, Mittelschulen, Angebote der Erwachsenenbildung,*
- *Soziales und Kultur: Einrichtungen und Angebote für Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren, Einrichtungen für den Breitensport sowie Bibliotheken, ambulante Pflege und ambulante medizinische Versorgung,*
- *Wirtschaft: Ausreichendes Einzelhandelsangebot zur Deckung des über die örtliche Nahversorgung hinausgehenden Bedarfs, Bankfiliale, Postpoint bzw. -filiale,*
- *Verkehr: qualifizierter ÖPNV-Knotenpunkt.“*

2.1.4 Vorzug der Zentralen Orte (Z): *„Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hier- von kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde.“*

Unter 2.1.5 (Z) wird die Konzentration von zentralörtlichen Einrichtungen beschrieben. Diese sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.

Unter Punkt 3.3 wird darauf hingewiesen, dass die Zersiedelung der Landschaft verhindert (= Grundsatz) und Neubaufächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Diesem Grundsatz wird mit der **vorliegenden Innenentwicklung** Rechnung getragen.

Die **Regierung von Niederbayern** hat mit Stellungnahme vom 22.06.2026 folgende Bewertung zur vorliegenden Planung abgegeben:

„Das Plangebiet liegt zentral in der Stadt Vilsbiburg gelegen, ca. 300 m östlich des Stadtplatzes. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen. Das Vorhaben befindet sich in einer städtebaulich integrierten (vgl. Begründung zu LEP 5 3.2 Z) sowie angebundenen Lage (vgl. Begründung zu LEP 3.3 Z)

Die Stadt Vilsbiburg ist als Mittelzentrum eingestuft und stellt einen Zentralen Ort im Sinne der Raumordnung dar. Die Stadt ist damit grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet (vgl. Begründung zu LEP 5.3.1 Z). Von einer Agglomeration im Sinne des LEP 5.3.1 Z wird grundsätzlich bei mindestens drei eigenständigen Betrieben, einem räumlich-funktionalen Zusammenhang der Ladeneinheiten und einer erheblich überörtlichen Raumbedeutsamkeit des Vorhabens ausgegangen.

Der geplante Discounter ist, für sich genommen, bereits als Einzelhandelsgroßprojekt einzustufen.

Aus hiesiger Sicht ist die vorhandene und geplante Standortgemeinschaft von Einzelhandelsbetrieben (zum aktuellen Zeitpunkt) nicht als erheblich überörtlich raumbedeutsame Agglomeration im Sinne des LEP einzustufen. Zwar bilden die Einzelhandelsbetriebe eine Agglomeration, aufgrund der Standortlage nahe dem Ortszentrum, des vorhandenen sowie geplanten Sortimentmixes und der Ausstattung benachbarter zentraler Orte ist jedoch nicht von einer erheblich überörtlichen Raumbedeutsamkeit auszugehen.

*Diese Bewertung gilt jedoch nur **unter der Prämisse**, dass die Zusammensetzung der geplanten Ladengeschäfte und das damit **verbundene Warenangebot überwiegend auf Sortimente der Nahversorgung für den täglichen Bedarf begrenzt** bleibt. Auch die Ansiedelung eine Drogerie oder eine Verlagerung des Bekleidungsmarktes, die nach dem LEP den innenstadtrelevanten Waren zuzuordnen sind, würde wohl keine erheblich überörtliche Wirkung auslösen. Um dies sicherzustellen, sollten die textlichen Festsetzungen enger gefasst werden und insbesondere die möglichen Sortimente des Fachmarktes näher bestimmt und gefasst werden.*

Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte auch die Zweckbestimmung des Sondergebietes (aktuell: Nahversorgungsstandort) überdacht werden, zumal auch andere Sortimente im Geltungsbereich geplant/angedacht sind.“

Den Drogeriemarkt, der anstelle des Fachmarktes errichtet werden darf, wurde hinsichtlich seiner Sortimente genauer eingegrenzt. Er stellt als Satz der Erläuterung zum Planzeichen 1.1.1 eine hier nochmals konkreter definierte Ausnahme dar.

Der **Fachmarkt** ist **von den zulässigen Nutzungen** ebenfalls **eingegrenzt**, da hier **explizit auf die Beachtung der innenstadtrelevanten Randsortimente abgestellt** wird. Die Stadt Vilsbiburg bezieht sich hier auf das Einzelhandelsentwicklungskonzept und schließt speziell nur für den Fachmarkt Nutzungen, die zentrenrelevant sind, aus (z.B. Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Hausrat, Sportartikel, Spielwaren, Elektroartikel) aus.

Die Planung des Sondergebietes mit der **Zweckbestimmung Nahversorgungsstandort** beruht auf einer **Formulierung des ISEK**, hier dem Einzelhandelsentwicklungskonzept mit konkreten Vorgaben für den „Nahversorgungsstandort VIB-Center (Edeka): Der Nahversorgungsstandort im südlichen Teil des Standortbereichs VIB-Center (Edeka) besitzt aufgrund der integrierten Lage und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit hohe Relevanz für die wohnstandortnahe Versorgung der umliegenden Wohngebiete. Dieser Standort ist dauerhaft zu sichern und sollte hierfür weiterentwickelt werden. Perspektivisch gilt es, an diesem Standort zusätzlich einen LM-Discounter zu platzieren und so die Versorgungsfunktion des Standortes weiter zu stärken.“

3.2 Vorgaben der Regionalplanung

Die Stadt Vilsbiburg zählt zur **Region Landshut 13**. Im **Regionalplan** der Region 13 Landshut (Stand 05.07.2021) werden für das Planungsgebiet keine konkreten Zielsetzungen ausgewiesen.

Laut Karte 3 – Landschaft und Erholung – liegt der Geltungsbereich in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet oder Regionalen Grünzug.

Der **Regionale Grünzug** (Nr. 10 „Vilstäler“) beginnt unmittelbar im Südosten angrenzend in der Talau der Großen Vils.

Das nächste **Landschaftliche Vorbehaltsgebiet**, hier Nr. 23 „Vils, Vilstal und Vilsleite mit Wiesenbrüterlebensräumen“ beginnt rund 600 m östlich des Geltungsbereiches (Karte 3, verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 29.12.2006).

Beide werden jedoch im Stadtkernbereich von Vilsbiburg unterbrochen bzw. ausgespart.

Das nächst liegende **Vorranggebiet für Wasser T 50** „Vorranggebiet für Wasserversorgung Einsiedlhof und Zeiling“ beginnt südlich der Vils gut 750 m vom Geltungsbereich entfernt (vgl. Tekturkarte zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 19.12.2018).

3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan



Abb. 2. wirksamer Flächennutzungs- u. Landschaftsplan 1998

Ausgangsbasis ist der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 25.05.1998. In diesem wird das Planungsgebiet als „Gewerbegebiet“ (GE) Bestand ausgewiesen. Folgendermaßen gestaltet sich das Umfeld: „Flächen für den Gemeinbedarf: Parkplatz“ (P, grün) im Südwesten, südlich der Vils. Im Westen und Norden grenzen „Mischgebiete“ (MI, sandfarben) an, ebenfalls Bestand. Ein großes, bestehendes Sondergebiet (hellorange Darstellung) liegt im Westen angrenzend bzw. reicht ins Gebiet hinein. Die Flächen südlich der Vils sind als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA, rosa Flächendarstellung) verzeichnet.

Der Talraum zwischen Vils und Vilskanal ist in gelb mit Punktraster dargestellt. Dies entspricht einer „Feuchtwiese nicht zur Aufforstung geeignet“.

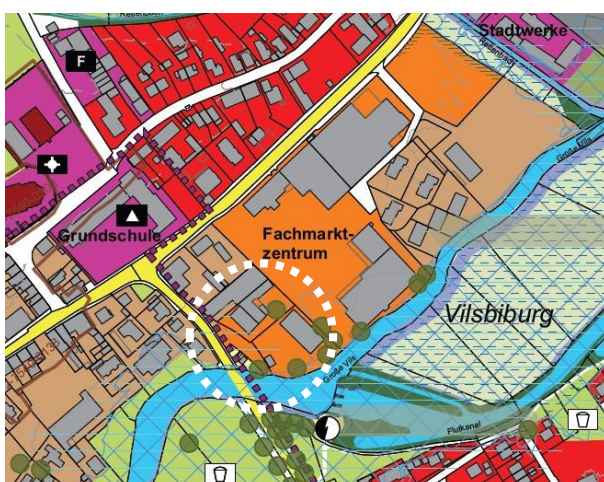


Abb. 3: Neuaufstellung, vorläufig vorab (Feststellung 28.09.26)

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurde am 21.10.2025 für das gesamte Stadtgebiet Vilsbiburg beschlossen (derzeit in Aufstellung). Zum Feststellungsbeschluss voraussichtlich am 28.09.2026 liegt die vorläufige Planfassung als Vorabzug vor. Das Planungsgebiet ist nun komplett als Sondergebiet in orange dargestellt. In der angrenzenden Fläche wird „Fachmarktzentrum“ als Zweckbestimmung benannt. Ein Baumbestand umschließt die Gebäude an den Rändern. Ein Planzeichen für Flächen für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität, ist im Süden der Vils verzeichnet.

Die Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gemäß § 142 BauGB aus den Regelungen für die Stadterhaltung und Denkmalschutz endet westlich des Geltungsbereichs am Pfarrbrückenweg, siehe Linie aus violetten Quadraten.

Eine „ressourcenangepasste Grünlandnutzung“ soll auf dem Grünland an der Vils erfolgen, siehe blaue waagrechte Strichschraffur.

3.4 weitere übergeordnete Planungsvorgaben

In etwa 2,0 km nordöstlich beginnt das **FFH-Gebiet** 7440-371 „Vilstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen“ (europäisches Schutzgebiet, NATURA 2000 Gebiete). Hierbei sind die Auenwälder als prioritär angegeben. Bitterling und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling kommen hier als Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie vor.

Der UmweltAtlas Bayern Naturgefahren weist etwa für die südliche Hälfte des Geltungsbereichs einen **wassersensiblen Bereich** aus.

Die Große Vils (Gewässer 2. Ordnung) fließt unmittelbar südlich vorbei östlich des Geltungsbereichs von Südwest nach Nordost. Das **festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Große Vils“** tangiert das Planungsgebiet kleinflächig im Süden (Datum der Festsetzung 14.09.2023). Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Rettenbach“ liegt in geringer Entfernung südöstlich (Datum der Festsetzung 23.01.2020). Die Überschwemmungsgebiete sind in im Bebauungs- und Grünordnungsplan nachrichtlich dargestellt.

Darüber hinaus reicht die Fläche des HQ_{extrem} noch weiter ins Planungsgebiet hinein, siehe hierzu auch der Begründung beiliegende Belange des Umweltschutzes, hier in Kapitel 2.4 auf Seite 13.

4. Grundzüge der Planung und Zielsetzung

4.1 Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“

Das Verfahren nach § 13a BauGB wurde von der Stadt Vilsbiburg gewählt. Die Entscheidung für die Verfahrensart obliegt der Stadt Vilsbiburg. Folgende Gesichtspunkte rechtfertigen die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB:

1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist bebaut bzw. an drei Seiten von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m² (vgl. Geltungsbereich nur 7.035 m²).
3. Die Planung fällt nicht unter die Vorhaben, deren Zulässigkeit eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordern.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung wird als gesonderter Bestandteil der Begründung „Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB“ (17 Seiten) beigelegt.

Es erfolgt **keine Umweltprüfung**. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (Abs. 5) Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Es ist **kein Ausgleich für die Eingriffe** in Natur und Landschaft **zu leisten**. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanaufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist daher nicht anzuwenden.

Die Abweichungen zur bisherigen den **Darstellungen im Flächennutzungsplan** sind hier im Zuge der **Neuaufstellung** des Flächennutzungsplans (geplanter Feststellungsbeschluss am 28.09.2026) im Wege der **Berichtigung** nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bereits **umgesetzt**, siehe Abbildung 3 auf Seite 7. Daher entfällt hier ein Parallelverfahren.

4.2 Ausgangssituation

Bevölkerungsentwicklung und –struktur

Die Anzahl der Einwohner in der Stadt Vilsbiburg ist laut der Statistik kommunal 2025 in den Jahren von 11.411 Einwohnern im Jahr 2014 auf 12.237 Einwohnern in 2024 gestiegen. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von ca. 7 % in 10 Jahren. Laut dem Demographie-Spiegel für Bayern wird die Bevölkerungsentwicklung in Stadt und Landkreis Landshut von 2014 bis 2034 um durchschnittlich 7,5 % oder mehr („stark zunehmend“) steigen. Für die Stadt Vilsbiburg ist eine Wachstumsprognose von ca. 2,6 % angezeigt, d. h. „zunehmend“.

Gleichzeitig wird im Zuge des demographischen Wandels die Bevölkerungsstruktur starken Veränderungen unterzogen werden. Die Bevölkerungsgruppe der unter 18-jährigen wird in Vilsbiburg voraussichtlich um 15 % abnehmen. Etwas moderater ist der Rückgang bei den 18 bis 65-jährigen, welche um ca. 8 % zurückgehen. Im Gegenzug steigt nach dieser Prognose die Zahl der 65-jährigen und älter um 53 % an. Die Bereitstellung von möglichst **barrierefreien, innenstädtischen Nahversorgungsmöglichkeiten** ist deshalb von hoher Bedeutung.

Quellen: Statistik kommunal 2025 – Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025
Demographie-Spiegel für Bayern – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2016

Gebäudebestand – kurze Zusammenfassung der wesentlichen Baugenehmigungen

Das Gelände ist als „Bauer-Gelände“ in der Umgebung bekannt. Es liegen mehrere Baugenehmigungen für Herrn Bauer vor, beginnend in den 50er Jahren. Die Gebäude stehen allesamt nicht mehr.

Auf Fl.Nr. 618/5 wurde in den **50er Jahren ein Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle** genehmigt (Plan: Bauplan zum Neubau eines Lagerhauses auf Plan N: 618.5 der Stgde. Vilsbiburg, Bauherr

Hans Bauer, landwirtschaftliches Lagerhaus Vilsbiburg, Verfasser Georg Breiteneicher, Hoch- und Tiefbau, Fernspr. 319, Vilsbiburg, 05.02.1954). Die Genehmigung mit Nr. 1936 liegt mit Datum vmtl. 22.03.1954 vor (Stempel auf dem Plan, nur eingeschränkt leserlich). Das Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss und eher steilem Giebeldach. Zudem ist es unterkellert. Es misst 12 x 22 m und ist mit einer Wandhöhe von 12,0 m (ohne das Giebeldach) genehmigt.

Im Jahr 1957 wurde ein **Anbau mit Flachdach an der östlichen Seite des Gebäudes** beantragt, siehe Plan: Bauvorhaben des Herrn Bauer in Vilsbiburg, Neubau von einem **landwirtschaftlichen Lagerhaus**, Schnitt M 1:50, gezeichnet Thalhammer, Landshut, den 08.01.1957. Das Gebäude umfasst gemäß Plan etwa 9 x 16 m und ist mit einem Pultdach versehen, unmittelbar angrenzend an ein Bestandsgebäude.

Die offiziellen Genehmigungsbescheide der beiden Gebäude aus den 50er Jahren liegen dem aktuellen Eigentümer leider nicht vor.

Für das **Getreidesilo** bzw. Hochsilo wurde auf Fl.Nr. 618/5 eine Gesamthöhe des Bauwerks von 21,5 m genehmigt. Zudem wurde eine Unterkellerung genehmigt. Das Pultdach ist nur leicht geneigt, vgl. Plan: Neubau eines Getreidesilos, Vilsbiburg, Pfarrbrückenweg 6, M 1:100, Verfasser Georg Breiteneicher K.G. Bauunternehmung, Fernspr. 319, Vilsbiburg, 26.02.1965. Der Plan wurde vom Landratsamt Stadt Vilsbiburg mit Bescheid vom 07.07.1965 genehmigt (Bauplanverzeichnis Nr. 1965/36-83).

Dieser **Neubau ersetzte ein bereits bestehendes Getreidesilo** mit 19,4 m Höhe mit Unterkellerung, siehe Plan: Eingabeplan für Erweiterung eines Lagerhauses Hochsilo für Herrn Johann Bauern in Vilsbiburg, auf Fl.Nr. 618 1/5, Gem. Vilsbiburg, Lkr. VIB, Blatt: 1, Grundriss, Schnitte, M 1:100, Planung Februar 1960, Landshut. Der Plan wurde vom Landratsamt Stadt Vilsbiburg mit Bescheid vom 18.03.1960 genehmigt (Bauplanverzeichnis Nr. 1960/36-39).

Nördlich angrenzend an das bestehende Silo wurde Ende der 60er Jahre ein weiteres Gebäude genehmigt. Diese **Lagerhalle für Getreide** verfügt gemäß Plan über die Maße 16,5 x 33,25 m. Die Höhe des Pultdaches, die an das Silo grenzt, verfügt über eine Höhe von 8,4 m. Plan: Eingabeplan M 1:100, Neubau einer Lagerhalle für Getreide in Vilsbiburg, Pfarrbrückenweg, Vilsbiburg, den 22.11.1968. Der Plan wurde vom Landratsamt Landshut am 17.12.1968 genehmigt, siehe Bpl. Nr. 36-98/68.



Abb. 4: Skizze Übersicht Baugenehmigungen bereits abgebrochener Gebäude

Quelle: Geoportal BayernAtlas, o. M.

Im **Westen auf der heutigen Fl.Nr 618/4, direkt am Pfarrbrückenweg**, stand eine 1976 genehmigte Düngermittelhalle, siehe Eingabeplan Neubau einer Düngermittelhalle in Vilsbiburg, Pfarrbrückenweg 5, Bauherr Fa. Hans Bauern KG. Landw. Lagerhaus, 8313 Vilsbiburg, Pfarrbrückenweg 5, Verfasser:

Hans Häglsperger Architekt + Bau-Ing., Bahnhofstraße 15, 8313 Vilsbiburg, M 1:100, ohne Datum. Gemäß Plan grenzt es westlich an ein Getreidelager. Eine LKW-Garage ist im westlichen Gebäudeteil integriert. Das geplante Bauwerk misst 27,0 x 11,5 m (zzgl. Vordach südseitig 2,6 m bei der Breite von 11,5 m). Die Wandhöhe beträgt 6,1 m, die Firsthöhe bei flachem Satteldach mit 9° Dachneigung 7,0 m. Das Gebäude entwässert in die bestehende Kanalisation. Das Gebäude wurde vom Landratsamt Landshut, Dienststelle Vilsbiburg, Sg. 40 - Bpl.Nr. 169/76 VIB, mit Bescheid vom 04.05.1976 genehmigt, siehe Bauantrag vom 23.01.1976. Zudem liegt ein Änderungsbescheid vor: Berichtigung des Baugenehmigungsbescheides vom 4.5.1976 Nr. 40 – 169/76 VIB über die Errichtung einer **Düngemittelhalle mit LKW-Garagen** in Vilsbiburg vom 17.08.1976 vor.

Für den Bau dieser Düngemittelhalle mit LKW-Garagen wurde der Abbruch von bestehenden Garagen beantragt, siehe Antrag auf Abbruchgenehmigung mit Lageplan M 1:1.000 zum Antrag über Garagenabbruch in 8313 Vilsbiburg, Pfarrbrückenweg 5, Verfasser: Hans Häglsperger Architekt + Bau-Ing., Bahnhofstraße 15, 8313 Vilsbiburg, 27.01.1976.

Das bestehende Gebäude auf **Fl.Nr. 618** wurde in den 80er Jahren beantragt. Der Plan Neubau einer **Lagerhalle für Getreide**, Fl.Nr. 618, Gem.: Vilsbiburg, 8313 Vilsbiburg, Planfertiger Johann Probst, Stahlhallenbau, 8423 Abensberg, gez. 18.02.1981, sieht eine 36,0 x 17,0 m große Halle mit flachem Satteldach (Firsthöhe 8,0 m, 10° Dachneigung, Deckung mit Wellasbest und Lichtplatten) vor. Der Plan wurde vom Landratsamt am 08.05.1981 mit Bpl. Nr. 757/81 genehmigt.

Die Stadt Vilsbiburg ist sich der Bedeutung der Stärkung der **Innenentwicklung** bewusst und der damit einhergehenden Ansiedlung und Erhaltung der Nutzungen im Stadtkern. Die Schaffung von Flächen für die Nahversorgung im bestehenden Stadtgefüge und verkehrsgünstiger Lage ohne erneuten Flächenverbrauch Nahversorgung wird als Chance angesehen. Die im Gebiet bestehenden Gebäude wurden – abgesehen von den kleinen Bauten für Versorgungslagen auf öffentlichem Grund -- **bereits vollständig abgebrochen**.

4.3 Städtebauliches Konzept

Integriertes städtebauliches Konzept (ISEK)

Die Bedeutung der Entwicklung im Bereich der Frontenhausener Straße und des VIB-Centers wird im **Integrierten städtebaulichen Konzept (ISEK)** vom 16.12.2020 herausgearbeitet, wie nachstehend zitiert. Die Frontenhausener Straße ist als „Sonderstandort“ eingeordnet, der angrenzende Bereich des EDEKA als „Einzelhandelsstandort“.

„Hinsichtlich der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsbestandes bestimmen drei Standortbereiche die Struktur: Die Innenstadt als historisch gewachsene Handelslage, die siedlungsräumlich dezentrale Handelslage Gewerbegebiet West und die siedlungsräumlich integrierte Handelslage VIB-Center. Zu den Grundversorgungsstandorten zählen: [...] Der autokundenorientierte Standort Frontenhausener Straße, der als Nahversorgungsstandort für die nordöstlichen Wohngebiete wirkt.“ [...]

„Siedlungsräumlich integriert sind die Grundversorgungsstandorte:

VIB-Center, mit wichtiger Versorgungsfunktion für die zugeordnete Wohnbevölkerung,“ [...] „Der definierte Nahversorgungsstandort im südlichen Teil des Standortbereichs VIB-Center (Edeka-Markt) befindet sich aus gesamtstädtischer Sicht **in integrierter Lage** und besitzt **hohe Relevanz für die wohnstandortnahe Versorgung** der umliegenden Wohngebiete. Dieser Nahversorgungsstandort ist **dauerhaft zu sichern** und sollte hierfür **weiterentwickelt werden**.“



Abb. 5: neu hergestellte Fußwegeverbindung

Das ISEK weist eine **fehlende Wegeverbindung** durch das Planungsgebiet von Osten in den Standort der Frontenhausener Straße aus. Diese wird mit der vorliegenden Planung sichergestellt. Die beleuchtete Fußwegeverbindung wurde **vorgezogen am 15.09.2026 in Betrieb** genommen.

Bei den im ISEK aufgezählten Schwächen der Stadt Vilsbiburg wird unter anderem „Defizite in der wohnstandortnahen Grundversorgung“ bei der örtlichen Perspektive genannt. Andererseits wird bei den Risiken für die Innenstadt unter anderem „Standortwettbewerb mit anderen Versorgungsstandorten innerhalb der Stadt und gegenüber dem Umland“ aufgezählt.

Einzelhandelsentwicklungskonzept

Das **Einzelhandelsentwicklungskonzept** der Stadt Vilsbiburg ist ebenfalls zu beachten. Hierin ist auch eine Sortimentsliste enthalten, die einzelne Warengruppen mit ihren Sortimenten als zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant und nicht-zentrenrelevant einordnet. Folgender Satz der Festsetzung 1.1.1. verweist hierauf: „Hierbei sind die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes zu den innenstadtrelevanten Randsortimenten zu beachten. Hiervon abweichend vom Einzelhandelskonzept ist anstelle des Fachmarktes zudem alternativ ein Drogeriemarkt zulässig (maximal 800 m² Verkaufsfläche), jedoch ohne die Sortimente Schreibwaren, Spielwaren und Bücher.“

Der zentrale Versorgungsbereich wird in einer Karte auf Seite 113 mit einem Erweiterungsbereich Richtung Westen dargestellt. Das Planungsgebiet ist hierin nicht enthalten, grenzt jedoch fast daran an.

Einer der beschriebenen Steuerungsgrundsätze im Konzept sieht folgendes vor:

„Steuerungsgrundsatz 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment können im zentralen Versorgungsbereich (Kernbereich und Erweiterungsbereich) sowie in einer Dimensionierung von über 200 m² Verkaufsfläche an den Sonderstandorten angesiedelt werden. Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel könnte grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet – sofern eine Handelsnutzung anhand des Flächennutzungsplanes möglich ist – zugelassen werden. Um allerdings eine Aufsplitterung in eine Vielzahl von Handelsstandorten zu verhindern und eine räumlich ausgewogene Standortstruktur sowie eine ausreichende Anziehungskraft einzelner Versorgungsstandorte – im Sinne positiver Agglomerationseffekte – zu gewährleisten, werden auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente räumlich gebündelt.“

An Nahversorgungsstandorten sollten keine nicht-zentrenrelevanten Sortimente angesiedelt werden. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten negative Auswirkungen möglich. Zentrenrelevante Randsortimente sind deshalb nur in begrenztem Umfang zulässig. Eine Begrenzung auf rd. 10 % der gesamten Verkaufsfläche mit einer Obergrenze von maximal 700 m² insgesamt und maximal 300 m² je Sortiment sollte hierbei Anwendung finden.“

Weiterhin gibt das Einzelhandelsentwicklungskonzept auch konkrete Pläne für den **angrenzenden Bereich des VIB-Centers und Edeka** vor:

„Nahversorgungsstandort VIB-Center (Edeka)

Der Nahversorgungsstandort im südlichen Teil des Standortbereichs VIB-Center (Edeka) besitzt aufgrund der integrierten Lage und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit hohe Relevanz für die wohnstandortnahe Versorgung der umliegenden Wohngebiete. Dieser Standort ist dauerhaft zu sichern und sollte hierfür weiterentwickelt werden. Perspektivisch gilt es, an diesem Standort zusätzlich einen LM-Discounter zu platzieren und so die Versorgungsfunktion des Standortes weiter zu stärken. Sofern Flächen im Umfeld des Standortes nutzbar werden oder nutzbar gemacht werden können, sollten diese für eine Weiterentwicklung des Nahversorgungsstandortes genutzt werden, um den Standort gegenüber den nahversorgungsrelevanten Anbietern am Sonderstandort Gewerbegebiet West dauerhaft wettbewerbsfähig zu gestalten. Darüber hinaus wäre es im Sinne einer Optimierung der Standortverteilung der Lebensmittelmärkte auch zielführend, den Lebensmitteldiscounter Aldi von seinem aktuell nicht-integrierten Standort im Gewerbegebiet West an diesen integrierten Nahversorgungsstandort zu verlagern.“

„Sonderstandort ‚VIB-Center‘

*[...] Insgesamt übernimmt der Standortbereich VIB-Center derzeit eine gesamtstädtische und, aufgrund des langfristigen Angebotsbausteines (hagebaumarkt), auch eine überörtliche Versorgungsfunktion. Grundsätzlich gilt es diesen Handelsstandort, der eine **hohe Bedeutung** für die Stadt Vilsbiburg als **regionales Versorgungszentrum** besitzt, zu sichern. Dementsprechend soll der nördliche Teil des Standortbereiches VIB-Center im Sinne einer versorgungsfunktional geordneten Stadtentwicklung, die einzelne Handelsstandorte mit einer spezifischen Versorgungsfunktion entwickeln möchte, zukünftig als Sonderstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel gesichert und ggf. auch weiterentwickelt werden. Eine diesbezügliche Weiterentwicklung wird aufgrund begrenzter zusätzlicher Entwicklungsflächen und auch -spielräume weniger durch die Neuansiedlung von Betrieben erfolgen, sondern vielmehr im Rahmen von Flächenerweiterungen oder Flächensubstitution stattfinden. Derartige **Betriebserweiterungen am Sonderstandort** oder **Betriebsverlagerungen innerhalb des als Sonderstandort gekennzeichneten Bereiches** sollten für Anbieter mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment ermöglicht werden, um den **Erhalt der Funktionsfähigkeit des Standortes zu gewährleisten**.*

Hinsichtlich einer Weiterentwicklung für den zentrenrelevanten Einzelhandel über den Bestandsschutz hinaus sollte der gesamte Standortbereich VIB-Center (Sonderstandort und Nahversorgungsstandort)

restriktiv behandelt werden. Jede weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Sortiment sollte – auch auf den umliegenden Flächen und sofern entschädigungsfrei möglich – planungsrechtlich ausgeschlossen sein. Zudem sollte auch keine weitere funktionale Anreicherung des Standortes mit Dienstleistung oder Gastronomie erfolgen.“

Die Karte 21: Standortbereich der Sonderstandorte in der Stadt Vilsbiburg auf Seite 126 des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zeigt eine Markierung des Sonderstandortes VIB-Center. Hieran grenzt das Planungsgebiet grob an, ist jedoch nicht enthalten.

In der Nähe des Planungsgebiets besteht aktuell noch ein Penny-Markt im Bereich der Frontenhausener Straße (gut 110 m Luftlinie im Westen). Hierzu trifft das Konzept unter anderem folgende Aussage:

„Der Penny-Markt ist über eine eigene Zufahrt von der Frontenhausenerstraße aus erreichbar und verfügt trotz der Innenstadtlage über ein ausreichendes Stellplatzangebot. Allerdings ist er als Solitär ohne Kopplungspotenzial am Standort hinsichtlich des Verkaufsflächenumfangs nicht mehr zeitgemäß aufgestellt, aus wettbewerblicher Sicht besteht Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf.“

Quelle: Einzelhandelsentwicklungskonzept Stadt Vilsbiburg, 1. Fortschreibung, Department für Geographie, iq Projektgesellschaft, Luisenstraße 37, 80333 München, vom 19.05.2020

ISEK, innenstadtrelevante Sortimente und Schlussfolgerungen für den Geltungsbereich

Die Ansiedlung eines Discounters im Sondergebiet am Pfarrbrückenweg – als Ergänzung des EDEKA-Marktes im VIB-Center setzt somit unmittelbar ein Ziel des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes um.

Bei den Nahrungs- und Genussmitteln sind alkoholfreie und alkoholische Getränke und Spirituosen als nahversorgungsrelevant eingestuft. Ein Getränkemarkt neben bzw. nahe dem bestehenden EDEKA entspricht somit ebenfalls den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes.

Für den Innenstadtbereich wird ein „Defizit der Innenstadt im Besatz mit Lebensmittel- und Drogeriemärkten“ benannt. Im Gewerbegebiet West besteht eine Drogerie laut Einzelhandelsentwicklungskonzept. Das Defizit besteht vor Ort auch heute noch nach wie vor. Diesen gewünschten Drogeriemarkt hier in der Innenstadt anzusiedeln, ist die letzten Jahre über nicht gelungen. Ein derartiger Markt fehlt jedoch im Stadtkern und soll daher angesiedelt werden. Deswegen wird ein Drogeriemarkt zugelassen, ohne dem Einzelhandelsentwicklungskonzept in seinem Sortiment zu widersprechen:

(siehe letzter Satz Festsetzung 1.1.1: „Hiervon abweichend vom Einzelhandelskonzept ist anstelle des Fachmarktes zudem alternativ ein Drogeriemarkt zulässig (maximal 800 m² Verkaufsfläche), jedoch ohne die Sortimente Schreibwaren, Spielwaren und Bücher.“)

Weiterhin wird in den Festsetzungen die Möglichkeit für die Ansiedlung eines Textilmarktes bis zu 600 m² geschaffen – hier resultierend aus dem Wunsch des vor Ort bestehenden KIK-Marktes, an diese Stelle zu wechseln. Anstatt des KIK soll dann in den aktuellen Räumlichkeiten ein Getränkemarkt direkt neben dem EDEKA entstehen.

Die Formulierung „oder alternativ ein Getränkemarkt“ hierzu besteht für den Fall, dass der Wechsel doch nicht umgesetzt werden kann und der Getränkemarkt anstatt in den Alt-Standort KIK am neuen Standort untergebracht werden muss – dann zumindest im Nahbereich als gewünschte Ergänzung zum EDEKA als Lebensmittel-Vollsortimenter.

Der ergänzende Fachmarkt mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche wird nicht exakt definiert. Es sind jedoch die Regelungen und Sortimentslisten des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes einzuhalten, wodurch die möglichen Nutzungen ohnehin beschränkt sind und der Markt zwar den Standort an der Frontenhausener Straße stärken, jedoch die Innenstadt nicht schwächen soll. Beispielsweise vorstellbar wäre ein Markt für Tierbedarf.

Die Einschätzung der Regierung von Niederbayern ist im Kapitel 3.1 auf Seiten 5-6 dieser Begründung wiedergegeben.

wesentliche Inhalte des Bebauungs- und Grünordnungsplans – Raumbildung und Gebäudekubatur

Die geplanten Gebäude werden in abweichender Bauweise errichtet, mit Ausrichtung zu den im Osten angrenzend bestehenden Märkten wie z.B. EDEKA hin. Hier liegen auch die Eingänge. So entsteht für die Kunden auch ein gemeinsames Bild während des Einkaufs.

Die Gebäude sind mit bis zu max. 8,0 m mit Flachdach niedriger als der bisherige Bestand und fügen sich gut in das Umfeld ein.

Die Erschließung liegt im Norden, da andernfalls kein niveaugleicher Anschluss an den Pfarrbrückenweg erstellt werden kann. Die Einfahrt befindet sich in etwa an der bereits aktuell bestehenden Stelle. Eine attraktive Ost-West-Achse für Fußgänger und Radfahrer wird baulich getrennt von der Fahrgasse für PKW und LKW erstellt, um eine möglichst sichere Nutzung zu gewährleisten.

Die **Eingrünung** wird vor allem durch die langfristige **Sicherung des Erhalts** des Bestandes an Gehölzen **im Süden an der Vils** gewährleistet. Hinzu kommt die lagemäßig vorgegebene Neupflanzung von mindestens **10 Großbäumen**.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Wandhöhen

Geplant ist ein **Sondergebiet** mit der **Zweckbestimmung Nahversorgungsstandort** nach § 11 BauNVO (siehe Planzeichen 1.1.1). Das Sondergebiet dient vorrangig der Unterbringung von der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe. Eine Gliederung in Quartiere erfolgt hier nicht. Zulässig sind:

- „- Discounter mit dem Hauptsortiment Lebensmittel und den branchenüblichen Randsortimenten mit insgesamt maximal 1.000 m² Verkaufsfläche,
- Fachmarkt mit insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche,
- Textilmarkt oder alternativ ein Getränkemarkt mit insgesamt maximal 600 m² Verkaufsfläche.

Hierbei sind die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes zu den innenstadtrelevanten Randsortimenten zu beachten.

Hiervon abweichend vom Einzelhandelskonzept ist anstelle des Fachmarktes zudem alternativ ein Drogeriemarkt zulässig (maximal 800 m² Verkaufsfläche), jedoch ohne die Sortimente Schreibwaren, Spielwaren und Bücher.“

Der Discounter soll hierbei im Norden angesiedelt werden (siehe Planzeichen 3.1). Die Anlieferung erfolgt von Nordosten her. Es soll ermöglicht werden, die Gebäude bei Bedarf direkt aneinander zu bauen. Daher ist mit Planzeichen 3.2 eine abweichende Bauweise ermöglicht, da das sog. Baufenster einen Baukörper mit bis zu 70 m Länge erlaubt und auch ein Anbau an Nachbargebäude zulässig sein soll.

Um eine landschaftliche Einbindung sicherzustellen, werden die baulichen Anlagen im Sondergebiet mittels Baugrenzen und Wandhöhen definiert. Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im Sondergebiet mit max. **0,8** festgesetzt, ebenso die **GFZ (Geschossflächenzahl)**, siehe Planzeichen 2.1. So kann die gewünschte hohe Dichte auf der Fläche erreicht werden. Dies trägt sowohl der innerstädtischen Lage als auch der Tatsache Rechnung, dass das Gelände bereits großflächig versiegelt ist und somit eine Nachverdichtung vorliegt.



Abb. 6: Ansicht Nordost, Variante 01, Büro Mitschelen + Gerstl

Die zulässige **Wandhöhe** beträgt **maximal 8,0 m**. Bezugshöhe ist die Höhenkote 440,0 müNN, siehe Planzeichen 2.1.1.

Mit den hier vorgegebenen Wandhöhen werden die bis vor kurzem vorhandenen Gebäudehöhen des ehemaligen Bauer-Geländes deutlich unterschritten. Eine Firsthöhe wird für Hauptbaukörper nicht festgesetzt, da ohnehin nur Flachdächer zulässig sind.

Die max. zulässigen Wandhöhen dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z.B. Kamine, Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 10 % der Grundfläche überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist, siehe Planzeichen 2.1.2.

Die festgesetzte Wandhöhe (vgl. Ziff. 2.1.1 der Planzeichen) berechnet sich wie folgt: Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Unterer Bezugspunkt ist die Höhenkote von 440 müNN, siehe textliche Festsetzung 0.2.1.

Dachraumgestaltung und Dachbegrünung

Als Dachform wird – abweichend vom bisherigen Bestand – **Flachdach** festgesetzt. Zulässig sind Flachdächer bis 5° Dachneigung sowie bei Carports und Dachaufbauten Pultdächer bis 10° Dachneigung. Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaik ist zulässig. Der Anteil der Flächen zur Nutzung von Solarenergie muss mindestens 30 % der Dachflächen betragen. Zugleich sind mindestens 20 % aller Dachflächen als Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) herzustellen, ausgenommen hiervon sind Dachflächen der Carports nach Ziffer 15.2 der Planzeichen. Auf Carports ist die Nutzung für Solarenergie zulässig, siehe textliche Festsetzung 0.3.2. Schmale Nebenanlagen sind an den Ostfassaden eingeplant, die jedoch innerhalb der festgesetzten Baugrenze liegen. An diesen Stellen liegen die Eingänge der geplanten Gebäude. Die Verteilung der Dachbegrünung und der Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen in ihrer Lage frei wählbar und daher nicht lagegenau festgesetzt.

Einfriedungen, Geländeverlauf und Stützmauern

Das Gelände darf bis zu einer **maximalen Höhe von 1,0 m aufgeschüttet und abgegraben** werden. Bezugshöhe ist die Höhenkote 440,0 müNN. Die entsprechende Höhenlinie verläuft mitten durch das Gebiet.

Abweichend hiervon sind technisch erforderliche Auffüllungen zur Niederschlagswasserbeseitigung über bewachsenen Bodenfilter in diesen Bereichen zulässig. Abgrabungen für Sickerflächen sind zulässig.

Im Bereich der Tiefhöfe sind Abgrabungen und Stützmauern bis zu 1,3 m unter Fußbodenoberkante zulässig. Hinzu kommt eine Absturzsicherung mit bis zu 1,0 m Höhe, siehe textliche Festsetzung 0.5.1.

Im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind Aufschüttungen unzulässig, siehe textliche Festsetzung 0.5.2. Dies betrifft vor allem den Bereich der bestehenden Böschung zur Vils hin und den dort vorhandenen Baumbestand.

Zäune sind grundsätzlich bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. In den textlichen Festsetzung 0.1.2.1 zu Art und Ausführung der Einfriedungen werden darüber hinaus folgende Regelungen getroffen: *„Metallzäune in unauffälliger Farbgebung. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger), außer es handelt sich um Unternehmen der Lebensmittelindustrie. Abweichend ist am Nordrand des Geltungsbereichs die bestehende Mauer als Grenzbebauung zu erhalten (siehe Planzeichen 15.4). Diese weist eine Höhe von 3 m auf.“*



Abb. 7: Nordrand, Mauer 3 m hoch, mit neuer Holzverkleidung

Die bestehende Mauer im Osten, als Abgrenzung der Parkplätze im Bestand, wird künftig nicht mehr benötigt und abgerissen.

Gemäß Planzeichen 15.4 ist eine Mauer, Einfriedung bis 3 m Höhe zulässig, an der Grenze im Norden zulässig, ansonsten keine Einfriedung. Hier besteht eine entsprechende Mauer bereits, die inzwischen mit Holz verkleidet ist und nachts entlang des Fußweges indirekt angestrahlt wird.

Zudem verläuft ein 1,3 breiter Streifen zwischen Stellplätzen und Fuß- und Radweg als Multifunktionsstreifen, siehe Planzeichen 6.6. Ein weiterer, lediglich 0,5 m breiter Streifen liegt zwischen der bestehenden Mauer im Norden und dem geplanten privaten Fuß- und Radweg.

Werbeanlagen und Beleuchtung

Freistehende Werbeanlagen werden zum aktuellen Zeitpunkt nicht lagegenau festgesetzt, aber auch nicht ausgeschlossen.

Parkplatz- und Betriebsbeleuchtungen sind so anzuordnen und anzubringen, dass keinerlei Blendwirkungen oder sonstige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auftreten, siehe textliche Festsetzung 0.4.1.

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lichtquellen mit warmweißen LED (Farbtemperatur < 2.700 K) zulässig. Diese sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) auszubilden und dürfen zur Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten keine UV-Anteile besitzen. Eine geeignete Beleuchtung des geplanten Fuß- und Radweges im Norden ist wünschenswert und wurde bereits umgesetzt, siehe Abbildung 7 oben.

Mit dieser Festsetzung wird den Forderungen des Gesetzgebers hinsichtlich der Minimierung störender und belästigender Einflüsse durch Lichtimmissionen, insbesondere die von Lichtwerbung ausgehen können, auf die angrenzende Nachbarschaft sowie die Tiere und Pflanzen im Plangebiet Rechnung getragen.

Licht gehört gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG zu den Immissionen und gemäß § 3 Abs. 3 BImSchG zu den Emissionen i.S. des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Neben dem Schutz von Tieren und Pflanzen ist es ebenfalls Ziel des Gesetzes Menschen vor schädlichen Umwelteinflüssen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Zu den lichtemittierenden Anlagen zählen künstliche Lichtquellen aller Art wie z.B. Schweinwerfer zur Beleuchtung von Sportstätten, von Verladeplätzen und für Ausstrahlungen, aber auch Lichtreklamen.

Stellplätze und Carports

Eine erste Objektplanung liegt dem Bebauungs- und Grünordnungsplan bereits zugrunde. Im Bereich der Eingänge sind Stellplätze für Menschen mit Behinderung eingeplant. Eine Tiefgarage wird auch aufgrund der unmittelbaren Lage an der Vils als nicht sinnvoll erachtet. Die **Stellplätze** werden daher **oberirdisch** ausgewiesen. Es sind insgesamt 45 Stellplätze im Geltungsbereich dargestellt: 23 Stück im Osten und 22 Stück im Norden. Die 23 Stück im Osten ersetzen zum Großteil die hier zuvor bestehenden Stellplätze, die gleichzeitig zum angrenzenden SO gehören. Zuvor waren hier 32 Stellplätze vorhanden (davon wenige innerhalb eines Carports im Südosten). Diese Stellplätze waren auffällig und werden daher ersetzt. Baumstandorte können aufgrund der beengten Verhältnisse hier nicht vorgesehen werden. Zwischen den Stellplätzen liegen die Eingänge zu den Märkten, die im Plan mit grauem Pfeil markiert sind. Die Eingänge werden ggf. überdacht, daher ist hier voraussichtlich eine schmale Nebenanlage vorgesehen, die bis zum Hauptbaukörper reicht. Diese Nebenanlage liegt jedoch innerhalb der Baugrenzen und ist daher nicht separat in der Planzeichnung ausgewiesen. Wenn der bestehende EDEKA sein Baufenster voll ausschöpft, können die PKW aus den geplanten Stellplätzen im Osten nicht mehr ausparken (wie bisher auch schon).

Die Stellplätze sind 2,7 m breit und entsprechen daher auch der nötigen Breite gemäß RAST (= eine Breite von 2,65 m bei Senkrechtaufstellung ohne seitliche Begrenzung). Durch die nun etwas breitere Bauweise, die nötigen Eingänge sowie die neue Fahrgasse und den geplanten Rad- und Fußweg werden hier weniger Stellplätze errichtet als zuvor.

Die übrigen 22 Stellplätze im Norden sind als durchgehende Reihe im Norden angeordnet. Sie sind wahlweise auch als Carport zulässig. Die Höhe der Wand ist in der Planlichen Festsetzung 2.1.1 auf maximal 3,5 m Wandhöhe begrenzt, die Firsthöhe auf 4,0 m. Als Dachformen zulässig sind Flachdächer bis 5° Dachneigung sowie bei Carports und Dachaufbauten Pultdächer bis 10° Dachneigung. Zumindest ein Teil des Stroms soll vor Ort durch Photovoltaikanlagen erzeugt werden. Auf Carports ist die Nutzung für Solarenergie zulässig, siehe Textliche Festsetzung 0.3.2.

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, siehe textliche Festsetzung 0.6.2.

Stellplatznachweis ist nach der Satzung der Stadt Vilsbiburg über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung in der jeweils aktuellen Fassung zu führen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der textlichen Festsetzung 0.6.1 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend nachzuweisen. 45 Stellplätze sind derzeit im Plan dargestellt. Hier werden gegenwärtig seitens der Stadtverwaltung dann aber auch die Verluste im angrenzenden Sondergebiet mit betrachtet.

Inwiefern **Synergie-Effekte** mit den vorhandenen Stellplätzen und dem Angebot an Elektro-Ladesäulen – gerade auch in Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Minimierung versiegelter Flächen – im Zuge des Stellplatznachweises geltend gemacht werden können ist dann im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Es ist davon auszugehen, dass **ein Teil der Kunden verschiedene Märkte nacheinander gebündelt besucht**. Daher wird nicht für jeden einzelnen Markt vor Ort die übliche Anzahl an Stellplätzen notwendig. Eine Möglichkeit für das begründete Abweichen der Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung wird hier gesehen. Dies zeigt sich auch in dem gegenwärtig sehr gut ausreichenden Stellplatzangebot, selbst zu Spitzenzeiten.

Zudem liegt der Standort zentral in der Stadt. Die Anbindung für Radfahrer und Fußgänger wurde in besonderem Maße als gewichtig betrachtet, um hierfür die Attraktivität zu erhöhen.

Lagegenaue Darstellungen zu Fahrrad-Stellplätzen sind bisher nicht enthalten. Diese werden im Rahmen der Objektplanung nachgewiesen und in der Regel nahe an den Eingängen platziert.

städtebauliche Gesamtbeurteilung

Zusammenfassend stellt das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle bauliche Entwicklung und eine wirtschaftliche **Erschließung** dar. Es wird die Schaffung eines Sondergebiets zur Nahversorgung im Nahbereich des Stadtkerns ermöglicht. Insgesamt werden die Gebote der folgenden Aspekte erfüllt:

- des Immissionsschutzes auf umgebende Nutzungen,
- der Regelung des Wasserabflusses,
- des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung (Innenentwicklung, Nachverdichtung),
- des städtebaulichen Gesamtgefüges,
- des Orts- und Landschaftsbildes.

Die seitens des Planungsbegünstigten vorgetragene Vorschlag zum Bau einer neuen Brücke für Fußgänger und Radfahrer im Südosteck zur besseren Erreichbarkeit des VIB-Center-Areals wird seitens der Stadtverwaltung Vilsbiburg befürwortet und sollte weiter verfolgt werden, ist aber nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

4.4 Grünordnung

Nachstehend wird die städtebauliche Begründung der grünordnerischen Festsetzungen in Anlehnung an die Planungsleitsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB im Folgenden vorab zusammengefasst. Die textlichen Festsetzungen 0.8. Gestaltung des Geländes, 0.8.2 Gehölzpflanzungen und 0.8.4 Bepflanzung sowie 0.8.5 Artenliste für Gehölzpflanzungen sind umweltschützende Anforderungen, vorrangig der Biodiversität geschuldet.

Die Pflanzung von zehn-Großbäumen auf privaten Grund (13.2 und 0.8.2) und die ergänzende Vorgabe des Erhalts von Gehölzen (13.1, 13.3 und 0.8.2.3) trägt den Zielen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, v. a. der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Rechnung – gerade auch in Hinblick auf den Klimawandel. Daher ist eine vorausschauende gezielte Pflanzung von Großbäumen mit den Funktionen der Evapotranspiration, Kühlung und Beschattung v. a. in der Zukunft ein wesentlicher Faktor für die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden im Freiraum. Zugleich wird durch die optischen Einengungen der Baumkronen die Fahrtgeschwindigkeit auf den Erschließungsflächen verringert und die Verkehrssicherheit somit erhöht. Auch wird hierdurch gewährleistet darüber hinaus auch entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, indem einer übermäßigen starken Aufheizung der befestigten Freiflächen entgegengewirkt wird.

Ergänzend wird die Sicherung einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen nach § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB planerisch mit nachstehenden Festsetzungen gewährleistet:

- Umnutzung eines bereits großflächig versiegelten und bebauten Grundstücks (bisher bereits Gewerbe),
- Vorgaben zur Dachbegrünung auf mind. 20 % der Dachflächen (siehe Textliche Festsetzung 0.3.2),
- Vorgaben zur zwingenden Begrünung von mind. 20 % der Grundstücksfläche (siehe Textliche Festsetzung 0.8.4.2),
- Beschränkung der Aufschüttungen und Abgrabungen bis jeweils maximal 1,0 m, mit Verbot von Aufschüttungen im Bereich des Festgesetzten Überschwemmungsgebietes (siehe Planzeichen 19.5 und Textliche Festsetzungen 0.5.1 und 0.5.2),
- Ausführung der wenig frequentierten Zufahrt zu den Versorgungsgebäuden im Südosten mit Rasengittersteinen (siehe Planzeichen 13.6),
- Festsetzung von privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen - hier magere extensive Wiesenflächen sowie in Ufernähe auch Gehölze und Hochstaudenfluren v.a. im Süden (siehe Planzeichen 13.5),
- Erhalt des Großteils der flächigen Gehölze im Süden an der Vils (siehe Planzeichen 13.3),
- Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen, hier insgesamt fünf Stück (siehe Planzeichen 13.1),
- Festsetzungen zum Erhalt der öffentlichen Grünflächen im Südwesten (siehe Planzeichen 9.1),
- Großbaum-Neupflanzungen, H 4xv StU 20-25 (siehe Planzeichen 13.2 und Textliche Festsetzung 0.8.2.2), Nachpflanzgebot (siehe Textliche Festsetzung 0.8.2.3),
- Neupflanzungen und Nachpflanzungen sind ausschließlich mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen nach Artenliste (siehe Textliche Festsetzungen 0.8.2.1 und 0.8.5) durchzuführen.

öffentliche Grünflächen

Die Flurstücke 619/8 und 619/9 sind öffentlich und werden von den Stadtwerken genutzt. Hier stehen zwei kleine Versorgungsgebäude für Elektrizität und Abwasser. Der Bestand wird wie vor Ort bereits bestehend erhalten. Dies zeigt auch die Festsetzung 0.2.3.1 auf: *„Die öffentlichen Grünflächen (siehe Planzeichen 5.1) entlang der Straßen sind als magere Grasfluren (Baumstandorte) und als Schotterrasenflächen oder magere Wiesen auszubilden. Diese sind mindestens jährlich einmal zu mähen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und ein Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.“*

Ein 3,5 m breiter Weg aus Rasengittersteinen führt in Zukunft über das Privatgelände von Nordwesten her zu den kleinen Gebäuden. Die drei vor Ort bestehenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten,

siehe Planzeichen 13.1. Die Gehölze entlang der Vils im Süden ragen ein wenig auf das Grundstück. Diese sind zu erhalten.

Gehölzerhalt und Gehölzrodung

Der Erhalt der wertvollen Bestände im Süden entlang der Vils stellt ein wesentliches Kriterium der Planung dar. Die Gehölze stehen zum einen in der Uferböschung, zum anderen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, in das ohnehin nicht eingegriffen werden soll. Für die Baufenster der Hauptbaukörper sind allerdings kleinflächig Rodungen nötig.

Der prägende Baumbestand ist als zu erhalten festgesetzt (siehe Planzeichen 13.1, 13.3). Grundsätzlich sind gegebenenfalls entstehende Ausfälle bzw. Schäden zu ersetzen (vgl. Textliche Festsetzung 0.8.1.1, 0.8.3.4 und 0.8.4.2).

Rodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Besonders wertvoll ist der Bestand im Süden, der in weiten Teilen erhalten wird. Durch ein Verbot von Aufschüttungen im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird dieser zusätzlich geschützt.

Weiterhin sind am Rand dieses flächigen Bestandes zwei einzelne Bäume (Nrn. 6 und 11, Kirsche und Weide) zu erhalten sowie drei Feld-Ahorne am Pfarrbrückenweg (Nrn. 6 und 11, siehe Skizze Bestands-situation M 1 : 1.000).

Insgesamt werden 567 m² an flächigen Gehölzen, hiervon etwa ein Drittel mit altem Baumbestand sowie zusätzlich 9 Einzelbäume gerodet. Hiervon ist einer jedoch noch unter 4 m hoch, vergleiche Tabelle 1 auf Seiten 4-5 im Anhang Belange des Umweltschutzes.

Im Winter 2025/ 2026 wurden versehentlich auch kleinflächig Teile der Bestände, die erhalten werden sollen, auf den Stock gesetzt bzw. eingeschlagen (im Süden an der Vils). Diese Bestände sind als zu erhalten festgesetzt und sollen sich (wieder) entwickeln.

Hingegen wurde am östlichen Rand der Großteil der Gehölze dauerhaft gerodet, hier v. a. im Bereich der aktuell bestehenden Parkplätze, siehe Planzeichen 13.4. Diese sind baufällig und müssen erneuert werden. Zudem liegen hier zukünftig die geplanten Eingangsbereiche in die Ladengeschäfte.

private Grundstücksflächen zum Anpflanzen

Ziel der Planung ist eine möglichst hohe Flexibilität und Nutzbarkeit des Geltungsbereiches. Daher konzentrieren sich die zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung auf wenige zu begrünende Flächen, vor allem in den Randbereichen. Es werden insgesamt **zehn zu pflanzende Bäume lagegenau** festgesetzt, da diese für die räumliche Einbindung und **Adressbildung** wesentlich sind. Im Südwesten sind drei Bäume in einer Reihe dem geplanten Gebäude in Richtung Pfarrbrückenweg vorgelagert.

Zwei weitere Baumstandorte **betonen die Eingänge**: ein Baum steht im Nordwesteck, westlich der neu geplanten Zufahrt vom Pfarrbrückenweg, der andere im Nordosteck an der Durchfahrt zu den Stellplätzen des VIB-Centers. Zudem ist eine Baumreihe zwischen dem neuen Rad- und Fußweg im Norden und den 22 Stellplätzen angeordnet. Sie beschattet langfristig den Weg und trennt zudem noch einmal optisch den Bereich für Radfahrer und Fußgänger von den Flächen für den motorisierten Verkehr ab. Weitere Baumpflanzungen sind nicht lagegenau festgelegt.

Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische oder klimaangepasste Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen unter Punkt 0.8.5 zu verwenden.

Sämtliche privaten zu pflanzenden Bäume werden als zu pflanzender Großbaum H 4xv StU 20-25 in privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Zur Sicherstellung eines optimalen Pflanzraumes für Bäume sind folgende Größen für Pflanzgruben (= Mindestbedarf an Wurzelraum) einzuhalten: **Bodenstandraum** bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung in einer Größe von mind. 8 m², **Pflanzgrube** mit einer Mindestbreite von 2 m und einer Mindestdiefe von 1 m.

Die Verwendung von durchwurzelungsfähigem Baums substrat (nach „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“, kurz "ZTV-Vegtra-Mü") wird festgesetzt (siehe textliche Festsetzung 0.8.2.2).

Pflanzungen in Sichtdreiecken: Bäume müssen auf 2,80 m über Oberkante Fahrbahn ausgeastet werden. Sträucher dürfen nicht höher als 80 cm über OK Fahrbahn gehalten werden, siehe Textliche Festsetzung 0.8.2.4. Dies betrifft vor allem den Baum im Nordwesteck an der neuen Zufahrt.

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind **als Grünflächen** anzulegen. Je angefangene 1.000 m² Grünfläche bzw. zusätzlich mindestens je sechs private Stellplätze ist ein Großbaum (Hochstamm 4xv.,

StU 20-25) zu pflanzen, siehe textliche Festsetzung 0.8.4.2. Das ergibt rechnerisch 7,5 also mindestens acht Bäume für die insgesamt 45 Stellplätze (siehe oben). Diese sind lagegenau bereits nachgewiesen.

Naturnah herzustellende „private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen – hier magere extensive Wiesenflächen sowie in Ufernähe auch Gehölze und Hochstaudenfluren“, siehe Planzeichen 13.5, erstrecken sich auf ca. 800 m² südlich und westlich der geplanten Gebäude, abseits der geplanten Erschließung. Sie stellen einen Übergang zu den Ufergehölzen dar. Die Flächen gemäß Planzeichen 13.5 sind jährlich mindestens einmal zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Sofern Neophyten aufkommen, ist eine regelmäßige Mahd mit Abfuhr des Mähguts durchzuführen. Die Ansaat ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme durchzuführen.

Die Herstellung einer klimagerechten Fläche mit guter Aufenthaltsqualität und von z.B. schattige Sitzgruppen mit Trinkwasserspender für Kunden in Verbindung mit hellen Oberflächen, sind im Rahmen der Objektplanung anzustreben.

Kleinflächig ergänzen „private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen – hier Rasengittersteine“, siehe Planzeichen 13.6 die öffentliche Grünfläche im Südwesten am Pfarrbrückenweg. Der entstehende Streifen ist **3,5 m breit** und kann als **Zufahrt zu den Versorgungsanlagen**, hier Trafostation und Abwasserpumpstation, genutzt werden.

spezieller Artenschutz siehe auch Belange des Umweltschutzes Kapitel 2.1 Seiten 5-12

Für den Artenschutz werden die im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aufgezeigten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für Fledermäuse sowie höhlenbrütende Vogelarten nötig. Die Vorschriften über den besonderen Artenschutz (§§ 44 und 45 BNatSchG) haben keine unmittelbare Bedeutung für die Bauleitplanung. Artenschutzrechtliche Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten unmittelbar nur für die Zulassungsentscheidung. Für die Bauleitplanung entfalten sie nur mittelbare Bedeutung dergestalt, dass der Planung die Erforderlichkeit im Sinne von S 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB fehlt, wenn ihrer Verwirklichung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen (zum Ganzen Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, S 1 BauGB, Rn. 144g mit Nachweisen aus der Rechtsprechung). Die nötigen Maßnahmen zum Artenschutz sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan daher bei den textlichen Hinweisen zu finden.

Gebäudebrüter sowie Fledermäuse an und in Gebäuden wurden separat im Vorfeld betrachtet, vor Abbruch der Gebäude. Vorab wurden diese auf Gebäudebrüter und Fledermäuse untersucht, siehe Ergebnisbericht Bestandsaufnahme Gebäudebrüter an den Abbruchgebäuden Pfarrbrückenweg 5, 84137 Vilsbiburg, Susanne Rieck, Planung Artenschutz an Gebäuden, Freyung 602, 84028 Landshut, 30.09.2025. In den Gebäuden konnten keine Fledermäuse nachgewiesen werden. Ein Maßnahmenkonzept wurde erstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde im Dezember 2025 abgestimmt (Artenschutzfachliches Maßnahmenkonzept Gebäudebrüter Abbruchgebäude Pfarrbrückenweg 5, 84137 Vilsbiburg, Susanne Rieck, Planung Artenschutz an Gebäuden, Freyung 602, 84028 Landshut, 05.12.2025). Eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) wurde beauftragt. Der Abbruch der Gebäude erfolgte außerhalb der Vogelbrutzeit. Die Nistkästen wurden bereits angebracht. Hierzu liegt ein Dokument vor. Somit wurden die nötigen CEF-Maßnahmen bereits umgesetzt und eine Tötung der Tiere durch nochmalige vorherige Begehung ausgeschlossen. Die Dokumentation hierzu liegt der Begründung als Anhang bei.

Ein Vorkommen von **Braunem Langohr**, **Kleiner** und **Großer Bartfledermaus**, **Großem Mausohr** sowie **Zweifarb-** und **Zwergfledermaus** kann aufgrund der Lage und Ausstattung des Planungsgebietes **nicht vollständig ausgeschlossen werden**. Zum einen könnten die **bestehenden Gebäude** potenzielle Quartiere bieten.

Es befinden sich **vereinzelt Bäume** innerhalb des Planungsgebietes, die Spalten oder Asthöhlen aufweisen bzw. als höhlenfähig eingestuft werden können (siehe Tabelle Nr. 1 im Anhang Belange des Umweltschutzes). Der Großteil der Bäume wird erhalten bzw. als zu erhalten festgesetzt. Von den erfassten Einzelbäumen in der Tabelle 1 weist unter den zu fällenden Exemplaren nur Nr. 7 (eine Walnuss) nachgewiesenen Spalten und Höhlen auf. Leider konnte der Baum während den Abrissarbeiten der zum Teil sehr hohen Gebäude nicht erhalten werden. Die flächigen Gehölzbestände werden soweit möglich erhalten, vor allem entlang der Vils.

Als **CEF-Maßnahmen für Fledermäuse** werden insgesamt **10 Kästen (Fledermaus-Flachkästen, zwei je angenommenem Quartiersbaum)** angebracht. Eine Kontrolle und Reinigung der Fledermauskästen ist von einem Fledermausexperten über 15 Jahre lang zu gewährleisten. Das Planungsgebiet kann zudem ein potentielles Jagdgebiet der Arten darstellen.

Der **Grünspecht** als Höhlenbrüter ist im Geltungsbereich nicht vollständig auszuschließen. Daher werden hierfür CEF-Maßnahmen vorgesehen, entsprechend den Vorgaben für höhlenbrütende Vogelarten, siehe textlicher Hinweis H: Es sind innerhalb der zu erhaltenden Gehölzbestände gemäß Planzeichen 13.3 **zehn Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten** anzubringen (Herleitung der Anzahl siehe oben im Text). Eine Kontrolle und Reinigung der Kästen ist von einem Experten (Tierökologen) über 15 Jahre lang zu gewährleisten. Da der Großteil der wertvollen Bestände erhalten wird kann davon **nach derzeitigem Erkenntnisstand** ausgegangen werden, dass **der Erhaltungszustand der Arten erhalten bleibt**.

Für die übrigen Artengruppen sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich. **Auswirkungen auf die Biodiversität sind somit nicht zu erwarten.**

5. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele

5.1 Verkehr

Die übergeordnete Erschließung von Vilsbiburg erfolgt über mehrere Staatsstraßen, die von Norden, Nordosten und Südosten in den Ort führen. Sie schießen im Südwesten des Ortes an die Bundesstraße B 299, die in rund 1,4 km im Südwesten als Umgehungsstraße verläuft.

Die Erschließung erfolgt von Westen her über den Pfarrbrückenweg, Staatsstraße St 2083. Diese trifft im Norden auf die Frontenhausener Straße, ebenfalls St 2083, über die wiederum der Parkplatz des angrenzenden VIB-Centers mit Hagebau, Edeka und KIK anschließt.

Das bisherige Betriebsgelände im Geltungsbereich war ebenfalls bereits über den Pfarrbrückenweg erschlossen, auch mit entsprechendem Schwerlastverkehr. Die **Eckausrundungen** der Einmündung müssen so ausgebildet sein, dass sie von den dort größtvorkommenden Fahrzeugen ohne Benutzung der Gegenfahrbahn und der Seitenräume befahren werden können. Die entsprechende Schleppkurve nach "Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen, Ausgabe 2020" ist einzuhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

Durch die **neue Erschließung** entsteht ein **Durchstich zum Parkplatz im Osten**. Die LKW können so künftig hier im Kreis wieder ausfahren und müssen nicht wenden. PKW sollen sowohl ein- als auch ausfahren können. Zufahrtsmöglichkeiten von Südwesten über die öffentlichen Grundstücke 619/8 und 619/9 sind nicht gewünscht. Dies wird durch Planzeichen 6.4 verdeutlicht, mit dem in Brückennähe ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten definiert wird.

Die neue Fahrgasse ist mindestens 6,0 m breit. An diese werden Senkrechtparkplätze vorgesehen. Die übrigen Stellplätze werden über die bestehende Fahrgasse im Osten erschlossen. Hier sind vor Ort derzeit auch schon Stellplätze vorhanden. Diese müssen erneuert werden. In diesem Zuge erfolgt eine Umpfanung auch zugunsten der neu geplanten Gebäudeanordnung.

Zur Erschließung des motorisierten Verkehrs ist für den **Gesamtstandort des Bereiches VIB-Center mit Hagebaumarkt u. a.** auf Folgendes hinzuweisen. Faktisch vor Ort bestehen für das Gebiet außerhalb im Nordosten **zwei weitere Straßenanbindungen an die Frontenhausener Straße** im Norden: eine westlich des VIB-Centers, eine östlich des Hagebaumarktes. Zudem besteht im Bereich der Stellplätze eine Verbindungsstraße zwischen diesen beiden Anschlüssen, die südlich entlang des Hagebau vorbeiführt. Diese Straße ist jedoch rechtlich nicht gesichert. Sollte das Baurecht hier voll ausgeschöpft werden, d. h. die maximale Größe der Baukörper beim Hagebaumarkt gemäß Deckblatt Nr. 2 ausgenutzt werden (vgl. Planzeichen 19.3, hier hellblaue Hinterlegung im Bebauungs- und Grünordnungsplan), so würde diese Durchfahrtsmöglichkeit entfallen.

Am 15. Januar 2026 fand eine **Verkehrsschau** mit Polizei und Landratsamt vor Ort statt. Der Ortstermin dient zur Klärung, ob zukünftig eine Zufahrt/Ausfahrt über den Pfarrbrückenweg möglich ist. Unabhängig dazu soll eine Zuwegung für Fußgänger/Radfahrer vom Pfarrbrückenweg aus geschaffen werden. Die Belieferung mit LKW erfolgt über den Pfarrbrückenweg aus beiden Richtungen in den Geltungsbereich. Die Einfahrt ist am nördlichen Rand der geplanten Baufenster vorgesehen. Die LKW können dann über den bestehenden Parkplatz im Osten ausfahren. Für PKW soll eine Aus- und Einfahrt vom Pfarrbrückenweg her möglich sein. Nachstehend wird ein Auszug aus dem Protokoll vom 19.01.2026, Landratsamt Landshut SG 33, zur Verkehrsschau wiedergegeben:

„Seitens der Polizei wird berichtet, dass in der vergangenen Nutzung des Grundstücks auch eine rege Lkw-Zufahrt/Ausfahrt stattfand. Dies führte bisher zu keinen Problemen. Eine anderweitige Positionierung der Zufahrt erscheint nicht möglich. Die Sichtverhältnisse sind ausreichend. Das Verkehrsaufkommen ist an dieser Stelle hoch. Es wurden verschiedene Möglichkeiten besprochen.“

- Schranke insgesamt – nicht nur zur Nachtzeit: Nachteil für Rechtsabbieger zum VIB-Center, der vom Pfarrbrückenweg einfahren möchte und somit die Kreuzung entlasten würde, Vorteil: Schleichverkehr würde gänzlich vermieden werden. Das Problem vom Schleichverkehr wird jedoch nicht problematisch gesehen, da über den Parkplatz eine deutliche Verkürzung zur LZA nicht gesehen wird
- Zeichen 209-30 (Vorgeschriebene Fahrtrichtung geradeaus) mit ZZ 1026-35 (Lieferverkehr frei) für Fahrzeuge in Fahrtrichtung Stadthalle: Nachteil ist hier die Überwachung und die Einhaltung durch die Verkehrsteilnehmer
- Zeichen bei Beschilderung der Einfahrt direkt mit Zeichen 250 und mit ZZ 1026-35 (Lieferverkehr frei): Auch hier ist die Überwachung problematisch und der Rechtsabbieger der vom Pfarrbrückenweg aus einfahren möchte, würde die Kreuzung entlasten

Da in der Vergangenheit **keine Probleme an dieser Stelle** waren, wurde beschlossen, dass die Zufahrt so errichtet werden kann. Eine Beschilderung erfolgt zunächst nicht. Die Ein- und Ausfahrt ist möglich. Sollte es im laufenden Betrieb dann zu Problemen kommen, kann mit Beschilderung bis hin zur Schranke auch tagsüber nachjustiert werden.“

Sichtdreiecke sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan als Planlicher Hinweis 16.5 dargestellt. Hierbei wird zum Planstand Entwurf das Sichtdreieck ergänzt, das Radfahrer auf dem angrenzenden Gehweg (Kinder fahrend am Radweg) mit 20 m Schenkellänge abbildet. Zudem wird das Sichtdreieck von Radfahrern ergänzt, die am Nordrand aus dem Gebiet ausfahren (neuer Fuß- und Radweg). Es sind daher im Plan insgesamt drei Sichtdreiecke verzeichnet.

Entlang des Pfarrbrückenweges verläuft an beiden Seiten ein öffentlicher Fußweg. Dieser wird nicht verändert. Zudem ist ein schmaler Streifen für Radfahrer auf der Fahrbahn abgemarkt. Die verbesserte Erschließung für Fußgänger und Radfahrer ist ein wesentliches Ziel der Stadt Vilsbiburg und auch konkret als Handlungsbedarf im ISEK genannt (siehe Kapitel 4.2 der Begründung).

Am **Nordrand** des Geltungsbereichs wird ein **2,5 m breiter Rad- und Fußweg** festgesetzt, der auch den Einzelhandel im Osten an der Frontenhausener Straße (VIB-Center, Hagebaumarkt u. a.) mit erschließt. Hierbei erfolgt eine Trennung von der Fahrgasse durch eine Reihe Senkrechtparkplätze sowie einem mit Großbäumen bepflanzten Abstandsstreifen (Multifunktionsfläche, privat, in wasserdurchlässiger Bauweise. ca. 1,3 m breit).

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Frontenhausener Straße", rechtskräftig seit 07.04.1995, ist südlich der Vils ein Rad- und Fußweg in braun eingezeichnet, inklusive **Brücke über die Vils** westlich des EDEKA-Marktes. Diese Planung wurde allerdings bisher nicht umgesetzt. Eine Umsetzung ist derzeit auch nicht geplant, daher erfolgt auch kein Anschluss an diese Wegeachse, wäre aber möglich.

Die **Stellplätze** werden oberirdisch ausgewiesen. Es sind 45 Stellplätze im Plan verortet, hiervon 23 im Osten und 22 am Nordrand. Die 23 im Osten ersetzen die hier zuvor bestehenden Stellplätze, die zum angrenzenden SO gehören. Zuvor waren hier 32 Stellplätze vorhanden (davon wenige innerhalb eines Carports im Südosten). Diese Stellplätze waren baufällig und werden nun ersetzt, allerdings mit geringerer Anzahl, näheres siehe auch Seite 15.

Die übrigen 22 Stellplätze sind als durchgehende Reihe am Nordrand angeordnet. Sie sind wahlweise auch als Carport zulässig.

5.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Die derzeitige Geländeoberfläche fällt grundsätzlich von Norden nach Süden, Richtung Vils. Die bestehende Erschließung im Bereich des Flurstücks Nr. 616 steigt auf bis zu 441,25 müNN an. Nach Süden fällt das Gelände gemäß digitaler Höhenlinienkarte auf 440 müNN ab, allerdings mit Anstieg im Nahbereich der Brücke.

Die **Grundwasserhöhengleichen** liegen bei ca. 437 müNN. Zwei Stützpunkte mit 437 müNN liegen nur wenige hundert Meter entfernt, d. h. das Grundwasser ist im Bereich der geplanten Bebauung in etwa 3 m unter der Geländeoberfläche zu erwarten. Durch die unmittelbare Nähe zur Großen Vils kann dieser Abstand jedoch auch geringer sein. Deren Wasserspiegel wird im Nahbereich bei 437 müNN bis 438 müNN angezeigt.

Der UmweltAtlas Bayern Naturgefahren weist etwa für die südliche Hälfte des Geltungsbereichs einen **wassersensiblen Bereich** aus. Der Geltungsbereich und sein näheres Umfeld liegen in keinem Wasserschutzgebiet. Die Große Vils (Gewässer 2. Ordnung) fließt unmittelbar südlich vorbei östlich des Geltungsbereiches von Südwest nach Nordost. Das **festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Große Vils“** tangiert das Planungsgebiet kleinflächig im Süden (Datum der Festsetzung 14.09.2023). Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Rettenbach“ beginnt in geringer Entfernung südöstlich (Datum der

Festsetzung 23.01.2020). Die Überschwemmungsgebiete sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Planzeichen Nr. 19.5 nachrichtlich dargestellt. In deren Grenzen sind Aufschüttungen laut textlicher Festsetzung 0.5.2 unzulässig. Die Hochwassergefahrenflächen des HQ₁₀₀ sind deckungsgleich mit den beschriebenen Überschwemmungsgebieten. Die Fläche des HQ_{extrem} reicht noch weiter ins Planungsgebiet hinein, vgl. auch Seite 13 im Anhang Belange des Umweltschutzes.

Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (FOK) darf nicht mehr als max. 0,5 m über der Bezugshöhenkote von 440 müNN liegen. Eine Unterkellerung ist aktuell nicht vorgesehen.

Das Gelände ist im Bestand bereits großflächig versiegelt, siehe Skizze Bestandssituation M 1 : 1.000. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig (Bezugshöhe ist die Höhenkote 440,0 müNN). Abweichend hiervon sind technisch erforderliche Auffüllungen zur Niederschlagswasserbeseitigung über bewachsenen Bodenfilter in diesen Bereichen zulässig. Ebenso sind Abgrabungen für Sickerflächen zulässig.

Zudem können Starkregenereignisse durch die festgesetzte Dachbegründung (mind. 20 % der Dachflächen) zum Teil abgefangen werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von den Dachflächen bzw. von Höfen, Plätzen und Wegen) ist, soweit möglich, dem Grundwasser wieder zuzuführen, siehe textliche Festsetzung 0.7.3.

Eine Entwässerungsplanung wurde beauftragt. Die Bohrungen sind bereits ausgeführt. Das fertige Entwässerungskonzept wird bis zum Satzungsbeschluss vorgelegt und vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut abgestimmt.

5.3 Ver- und Entsorgung

■ Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Vilsbiburg gewährleistet. Leitungen bestehen im Gebiet sowie im Nahbereich bereits, siehe Planzeichen 8.1. Diese sind in einer Übersicht zur Lage der Sparten in Abbildung 8 auf Seite 22 in blau dargestellt.

■ Abwasserbeseitigung und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird derzeit in den vorhandenen Kanal im Gebiet eingeleitet. **Es besteht aktuell ein Mischsystem.** Allerdings soll die **Niederschlagswasserbeseitigung im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens getrennt** erfolgen. Aufgrund der Nähe zur Vils wäre eine gedrosselte Einleitung in den Vorfluter wünschenswert. Ein Ingenieurbüro ist beauftragt.

Durch das Gebiet verlaufen mehrere bestehende Kanalleitungen, siehe Planzeichen 8.3, sowie lila Darstellung im Spartenplan auf der nächsten Seite. Die Abwasserpumpstation ist mit Planzeichen 7.2 dargestellt. Dieser Standort wird beibehalten. Die Zufahrt ist über eine Fläche aus Rasengittersteinen, siehe Planzeichen 13.6, dauerhaft gesichert. Der Kanal, der unterhalb der geplanten neuen Gebäude verläuft (Bestandssammelkanal), wird zum Teil verlegt.

Langfristig könnten in der neuen Verbindungsstraße am Nordrand des Geltungsbereiches städtische Infrastrukturleitungen (Kanal, Strom, Wasser, Glasfaser, etc.) sinnvoll sein. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit für eine (spätere) Leitungsverlegung behält sich die Stadt Vilsbiburg hier gegenüber dem Planungsbegünstigten vor.

■ Löschwasser und Brandschutz

Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

- Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
- Alle erforderlichen Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach den Vorgaben der „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (DIN 14 090) auszuführen. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der sog. Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist (Durchmesser 18 m).
- Der erforderliche Löschwasserbedarf ist je nach Art der zugelassenen Bebauung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 sicher zu stellen.
- Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln der Arbeitsblätter W 331 und W 405 zu erstellen. Der Abstand der Hydranten zueinander sollte nicht mehr als 150 m betragen, dazu ist ein Verhältnis von Ober- zu Unterflurhydranten von 1:3 anzustreben. Des Weiteren sind sie außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden und nach Möglichkeit am Fahrbahnrand zu positionieren.

■ Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt. Das Grundstück ist zum Befahren mit LKW durch die neu erstellte Fahrtgasse mit Anschluss an den bestehenden Parkplatz im Osten geeignet.

■ Gas

Eine Gasleitung verläuft im Westen durch das Gebiet. Es bestehen zudem Gasleitungen außerhalb des Planungsgebietes, siehe Planzeichen 8.2 bzw. orange Darstellung in der Abbildung 8 unten. Diese verlaufen in den Frontenhausener Straße und führen durch den Parkplatz zum Gebäude des EDEKA, östlich am Geltungsbereich vorbei. Ein Anschluss wäre daher grundsätzlich möglich.

Folgend ein Auszug aus Stellungnahme der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG vom 15.06.2026: „Bitte beziehen Sie uns schon bei Beginn der Planungen in die Koordinationsgespräche mit ein. Einen Plan über bereits bestehende Gasleitungen legen wir als Anlage zu diesem Schreiben bei.“

„Zusätzlich ist zu beachten: Leitungstrassen sind von Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten. Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Die beinhalten, dass genügend Abstand zu unseren Versorgungsleitungen eingehalten werden oder ggf Schutzmaßnahmen erforderlich sind [...]“

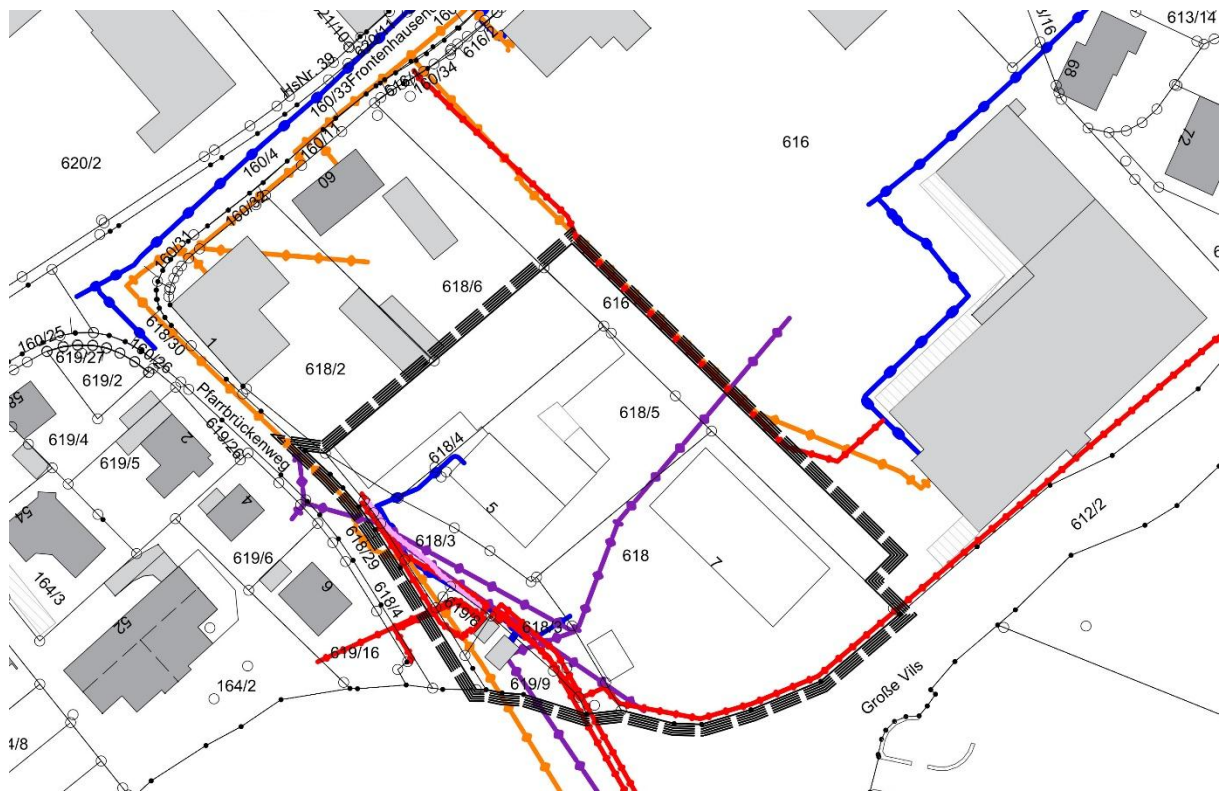


Abb. 8: Lage der Sparten: blau = Wasserleitung, lila = Abwasserkanal, orange = Gasleitung, rot = Strom, pink = Telekom o. M.

■ Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Vilsbiburg und kann als gesichert betrachtet werden. Leitungen verlaufen durch das Gebiet, siehe auch Planlicher Hinweis 16.10 sowie rote Linien in der Abbildung 8 oben.

Ein Trafohaus steht derzeit auf Fl.Nr. 619/8 am Rand der öffentlichen Grünfläche im Gebiet, siehe Planzeichen 7.1. Die Erschießung wird zukünftig über einen Weg aus Rasengittersteinen gesichert, siehe Planzeichen 13.6. Die Sicherung der Wegeverbindung wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Es erfolgte hierzu eine Abstimmung mit den Stadtwerken Vilsbiburg.

■ Telekommunikation und Internet

Eine Glasfaserleitung verläuft durch das Gebiet, siehe auch Planlicher Hinweis 16.11 sowie rosa Darstellung in der Abbildung 8 oben. Anschlüsse sind somit möglich.

Vor dem Abbruch der Gebäude im Winter 2025/2026 stand im Planungsgebiet eine Mobilfunkantenne (Betreiber Vantage Tower) auf den Gebäuden. Diese steht nun temporär als mobile Anlage in der Nähe des Hagebaumarktes.

Die Anlage soll nach Aussage des Grundstückseigentümers in Zukunft in der Nähe im Bereich des VIB-Centers angebracht werden, jedoch nicht mehr im Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO am Pfarrbrückenweg“.

5.4 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Das nächste Wohngebäude liegt im Westen etwa 20 m von den festgesetzten Baugrenzen entfernt, auf der anderen Seite des Pfarrbrückenwegs.

Auf Grund der geplanten Umnutzung der Flächen von bestehenden Gewerbebetrieben mit hohem Schwerlastanteil hin zu einem Nahversorgungsstandort mit Einzelhandelsbetrieben ist von keiner erheblichen zusätzlichen Lärmbelastung für die umgebende Wohnbebauung auszugehen.

Folgend ein Auszug aus der Stellungnahme des Landratsamtes Landshut – untere Immissionsschutzbehörde, vom 18.06.2026:

„[...] Das Planungsgebiet liegt im Stadtkern Vilsbiburgs, etwa 200 m östlich des Stadtplatzes. Im Osten grenzt ein Sondergebiet mit Flächen des Einzelhandels an. Gegenüber dem Gebiet befindet sich eine Grundschule und im Westen grenzt Wohnbebauung an. Die Wohnbebauung liegt im Mischgebiet.

Durch die Planung verändert sich die immissionsschutzfachliche Situation nur geringfügig, da bereits vorher eine gewerbliche Nutzung auf dem Gebiet vorhanden war. Es ist jedoch festzustellen, dass keine immissionsschutzrechtlichen textlichen Festsetzungen für die Bauleitplanung vorhanden sind. Es soll sichergestellt werden, dass die aufgrund der Vorbelastung um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA – Lärm an der benachbarten Wohnbebauung eingehalten“ werden.

Beim Immissionsschutz ist es nach fachkundiger Auskunft nicht möglich Festsetzungen für externe Flächen oder Orte zu treffen. Es wird daher nachstehende Formulierung unter Punkt G zum Planstand Entwurf – allerdings in den Textlichen Hinweisen – aufgenommen:

„In den Einzelgenehmigungsverfahren ist auf Anforderung der Bauaufsichtsbehörde der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm zu erbringen. Hierbei ist bei den maßgeblichen Immissionsarten im Umfeld (benachbarte Wohnbebauung) aufgrund der Vorbelastung ein um 6 dB(A) reduzierter Immissionsrichtwert der TA-Lärm einzuhalten.“

Tierhaltungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und in der unmittelbaren Umgebung nicht bekannt.

5.5 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt. Es bestand jedoch ein Wellasbest-Dach auf Fl.Nr. 618. Das Gebäude wurde im Winter 2025/2026 abgebrochen. Der Abrissunternehmer hat Proben der verschiedenen Bauteile und auch des Erdreichs zur Untersuchung eingeschickt.

Weiterhin wird in den alten Genehmigungsbescheiden der abgebrochenen Gebäude auf die Lagerung von Düngemittel (Hinweis des LRAs auf Dünger mit Ammoniumnitrat) hingewiesen.

5.6 Denkmalpflege

Im Gebiet selbst sind **keine Bau- oder Bodendenkmäler** vorhanden.

Als **Kulturgüter** sind Boden- und Baudenkmäler, Kulturelemente (Kapellen, Wegkreuze) sowie historische Kulturlandschaften zu nennen. Folgende **Baudenkmäler** bestehen im Nahbereich, d. h. in bis zu 150 m Abstand zum Planungsgebiet, wobei die Sichtverhältnisse auf die Kirche hierbei durch die Neubebauung verbessert werden.

- **D-2-74-184-7** katholische Kirche, Pfarrkirche, Hallenkirche und Friedhofsmauer, syn. Kirchhofmauer, Bänne hergestellt, nachqualifiziert
- **D-2-74-184-8** Einfriedung, Bänne hergestellt, nachqualifiziert

Folgende **Bodendenkmäler** finden sich im Nahbereich, d. h. in bis zu 150 m Abstand zum Planungsgebiet, jedoch alle über 100 m entfernt:

- **D-2-7540-0138** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der historischen Vorstadt "Obere Stadt" von Vilsbiburg., Bänne hergestellt, nachqualifiziert
- **D-2-7540-0203** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt (...), Bänne hergestellt, nachqualifiziert

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Kulturgüter (= Bau- oder Bodendenkmäler) gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden.

Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

■ Art. 8 DSchG Auffinden von Bodendenkmälern

(1) 1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6. Nachrichtliche Übernahmen

■ rechtskräftige Bebauungspläne im Nahbereich – Ausgangssituation –

Folgende Bebauungspläne und Deckblätter sind im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan nachrichtlich dargestellt:

- rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplan "An der Frontenhausener Straße", rechtskräftig seit 07.04.1995, siehe Planzeichen 19.1
- Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan "An der Frontenhausener Straße", rechtskräftig seit 10.09.1999, siehe Planzeichen 19.2
- Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatt Nr. 2 "An der Frontenhausener Straße Sondergebiet Fachmarktzentrum", rechtskräftig seit 30.10.2008, siehe Planzeichen 19.3
- Bebauungs- und Grünordnungsdeckblatt Nr. 3 "An der Frontenhausener Straße Sondergebiet Fachmarktzentrum", rechtskräftig seit 11.07.2011, siehe Planzeichen 19.4.

Mit dem Geltungsbereich überschneidet sich geringfügig – am östlichen Rand – der Plan aus dem Jahr 1995 (Planzeichen 19.1) sowie das Deckblatt Nr. 1 (aus dem Jahr 1999, Planzeichen 19.2).

■ festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Große Vils“ tangiert das Planungsgebiet kleinflächig im Süden (Datum der Festsetzung 14.09.2023). Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Rettenbach“ liegt in geringer Entfernung südöstlich (Datum der Festsetzung 23.01.2020).

Im vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan sind die festgesetzten Überschwemmungsgebiete mit Planzeichen 19.5 dargestellt. Die Baugrenzen sind komplett außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Innerhalb der Flächen des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind keine baulichen Anlagen zulässig. Die Flächen sind zu begrünen bzw. die bestehenden Gehölze zu erhalten.

Die Textliche Festsetzung 0.5.2 verbietet zudem Aufschüttungen im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes: „Im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind Aufschüttungen unzulässig.“

Zudem ist das Gebiet derzeit mit einer gewerblichen Nutzung versehen und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die geplante Bebauung stellt daher aus Sicht der Stadt Vilsbiburg keine Verschlechterung der Hochwassergefährdung dar.

7. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan	gesamt	in m ²	in %
bebaubare Fläche Hauptbaukörper (= Umgriff der Baugrenze) *		3.439	48,8
Stellplätze für PKW		619	8,8
Gebäude, bestehend im Bereich der Fl.Nr. 619/8 und 619/9		40	0,6
private Verkehrs- und Erschließungsfläche		828	11,8
Multifunktionsfläche		115	1,6
Rad- und Fußweg, privat		169	2,4
bestehende Gehölze, zu erhalten (= auf privatem Grundstück)		594	8,4
private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen – hier magere extensive Wiesenflächen sowie in Ufernähe auch Gehölze und Hochstaudenfluren		785	11,2
private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen – hier Rasengittersteine		147	2,1
Fußweg, öffentlich (am Pfarrbrückenweg)		109	1,6
öffentliche Grünfläche (am Pfarrbrückenweg)		190	2,7
Geltungsbereich		7.035 m²	100,0

* der Umgriff der Baugrenze für die Überdachung der Stellplätze im Norden hierin nicht enthalten.

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur – Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) – vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG), in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657) geändert worden ist.

■ Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 0.8.5

0.8.5.1 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Großbäume **Begrünung in begrünter Flächen, südlich und westlich der Gebäude,**
 Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20–25 cm
 (siehe Planzeichen 13.1 und 13.2)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

Großbäume **Begrünung Bereich Stellplätze,**
 Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20–25 cm
 (siehe Planzeichen 13.2)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche (auch als Säulenform)
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus calleryana	Chinesische Wildbirne
„Chanticleer“	(klimaangepasst, nicht-standortheimisch)

Kleinbäume **Begrünung Bereich Stellplätze,**
 Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20–25 cm
 (siehe Planzeichen 13.2)

Acer campestre ‘Elsrijk’	Feld-Ahorn
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn (klimaangepasst, nicht-standortheimisch)
Prunus spec.	Zier-Kirsche in Sorten (klimaangepasst, nicht-standortheimisch)

Großbäume **Nachpflanzungen an der Vils im Süden**
 Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20–25 cm
 (siehe Planzeichen 13.2 und 13.3)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix spec.	Weiden in Arten
Tilia cordata	Winter-Linde

■ mögliche freiwillige Pflanzungen in den privaten Grundstücksflächen

Auswahl an Gehölzen zum Anpflanzen von Hecken und Gebüsch

Heister Pflanzqualität:
verpflanzter Heister, 200-250 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne

Kleinkronige Bäume Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 12-14

Malus sylvestris	Holz -Apfel
Prunus avium 'Plena'	Gefüllte Vogel-Kirsche

Sträucher Pflanzqualität:
verpflanzter Strauch, mind.3-5 Grundtriebe, 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder in Sporten
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Heckengehölze für Einfriedungen als Schnitthecke oder freiwachsende Laubhecke
 hier nach Möglichkeit je Schnitthecke nur eine Gehölzart

Acer campestre	Feld-Ahorn	(nur für Schnitthecken als Einfriedung)
Carpinus betulus	Hainbuche	(nur für Schnitthecken als Einfriedung)
Cornus mas	Kornelkirsche	
Forsythia europea	Goldglöckchen	
Ligustrum vulgare *	Liguster	
Syringa vulgaris	Flieder	

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung Pflanzqualität: Container, 60–100 cm

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia baldschuanica	Schling-Flügelknöterich
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Pharthenocissus tric. 'Veitchii'	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt