

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiung Deckblatt 1“ Stadt Vilsbiburg

Begründung

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
L A N D S C H A F T S A R C H I T E K T E N B D L A

P A P I E R E R S T R A S S E 1 6 8 4 0 3 4 L A N D S H U T
Tel. 0871/273936
e-mail: kerling-linke@t-online.de



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

Landshut, den 20. September 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	3
2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes	4
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2.2 Beschreibung der derzeitigen Situation	4
2.3 Lage im Raum und im Siedlungsgefüge	5
3. Übergeordnete Planungsvorgaben	5
3.1 Vorgaben der Landesplanung	5
3.2 Vorgaben der Regionalplanung	6
3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan	6
4. Grundzüge der Planung und Zielsetzung	7
4.1 Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“	7
4.2 Städtebauliches Konzept	7
4.3 Grünordnung	14
5. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele	17
5.1 Verkehr	17
5.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft	18
5.3 Ver- und Entsorgung	19
5.4 Immissionsschutz	19
5.5 Altlasten	21
5.6 Denkmalpflege	21
6. Nachrichtliche Übernahmen	24
7. Flächenbilanz	25
8. Voraussichtliche Kosten	26
8.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung	26
8.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung	26
8.3 Finanzierung der Erschließungskosten	26
■ Rechtsgrundlagen	27

Anlagen

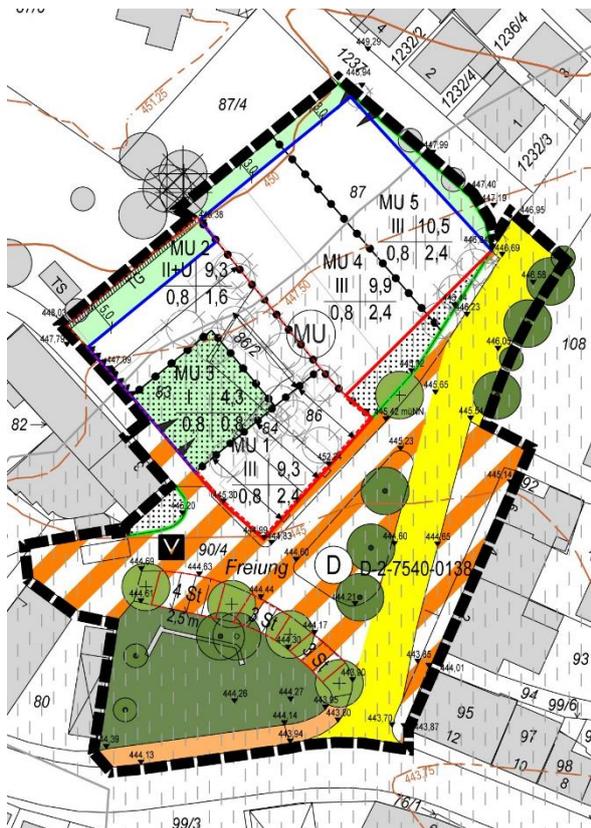
- zu textliche **Festsetzung Punkt 0.2.2.1** im Bebauungs- und Grünordnungsplan
Artenliste für Gehölzpflanzungen **28**
- **Belange des Umweltschutzes** nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiung Deckblatt 1“ (14 Seiten)
- **Schalltechnisches Gutachten**, Schallimmissionsschutz, Bebauungsplan „Freiung
Deckblatt 1“ in der Stadt Vilsbiburg,
„Prognose und Beurteilung der Geräuschentwicklungen durch anlagebedingten Lärm
der umliegenden Betriebe“ vom 05.07.2021, Hooock & Partner Sachverständige PrtG
mbB, Am Alten Viehmarkt 5, Landshut (59 Seiten)

1. Anlass

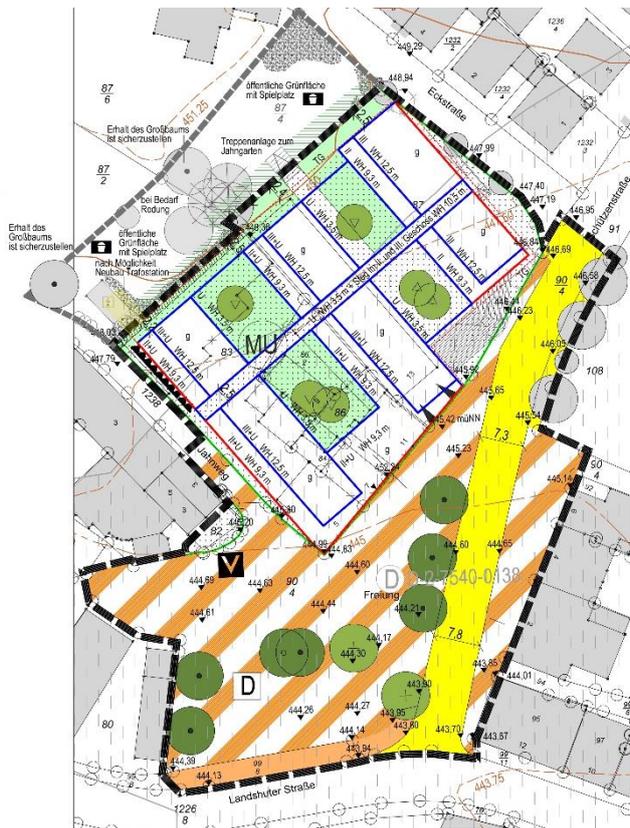
Das Planungsgebiet liegt im Stadtkern Vilsbiburgs, ca. 150 m nordwestlich des Stadtplatzes. Die Stadt Vilsbiburg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplanes „Freiung Deckblatt 1“ der gegebenen Nachfrage nach zentrumsnahen Wohn- und Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Vilsbiburg nachzukommen. Gleichzeitig wird eine städtebauliche Neuordnung, Belebung und Aufwertung der Platzsituation „Freiung“ angestrebt.

Anlass für die erneute Überplanung sind Überlegungen, die aus dem Planungsprozess des **Integrierten städtebaulichen Konzept** (ISEK) 2018-2020 hervorgingen und in einer Rahmenplanung für den Bereich der Freiung mündeten (ARC Architekten Partnerschaft). Hierbei sind insbesondere gezielte Maßnahmen im Übergang zum öffentlichen Raum, hier die Freitreppe, Sichtachse und Wegeverbindung zum Jahngarten, als neue Entwurfsbausteine verankert worden. Zudem erfolgte im Planungsprozess eine intensive Abstimmung mit dem Planungsbegünstigten bzw. Vorhabenträger, so dass hier bereits auf konkrete Anforderungen (Ladengeschäfte, Tiefgarage, Bauweise) eingegangen werden konnte.

Der Bauungs- und Grünordnungsplan „Freiung Deckblatt 1“ beinhaltet Teile der nördlichen **Randbebauung** sowie den **öffentlichen Patz** an der Kreuzung Freiung, Schützenstraße bis hin zur Landshuter Straße im Stadtzentrum der Stadt Vilsbiburg. Hier wurde im Planstand Vorentwurf ein **0,61 ha großer Bereich** überplant. Dieser entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bauungs- und Grünordnungsplan „Freiung“ vom 19.12.2018 und setzt dessen Festsetzungen außer Kraft. Abweichend vom Vorentwurf wird nun eine 7.130 m² große Fläche als Geltungsbereich festgesetzt. Diese wurde vom Stadtrat Vilsbiburg am 14.06.2021 zum Planstand Entwurf beschlossen.



Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiung“ vom 19.12.2018



Planstand Vorentwurf „Freiung Deckblatt 1“

Es wird ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO ausgewiesen. Im rechtskräftigen Bauungs- und Grünordnungsplan „Freiung“ vom 19.12.2018 waren bisher fünf Quartiere (MU 1 bis MU 5) festgesetzt. Diese Gliederung entfällt. Die innenstadtnahen Stellplätze (bisher geplantes Parkhaus) sollen erhalten bleiben und werden daher in einer Tiefgarage mit möglichst auch öffentlich zugänglichen Stellplätzen verwirklicht. **Wesentliche Änderungen** im Deckblatt 1 im Vergleich zum rechtskräftigen Bauungs- und Grünordnungsplan „Freiung“ vom 19.12.2018 sind:

- Gliederung in Quartiere entfällt,
- barrierefreie Bebauung in drei Riegeln (Nord-Süd-Baukörper), verbunden durch Stege,
- maximale Wandhöhe bis zu 12,5 m, eingerücktes zusätzliches Staffelgeschoss, GFZ bis zu 3,0,
- veränderte Baulinien an Süd- West- und Ostfassade,

- geänderte Nutzungen im privaten Nordteil, Verzicht auf Parkgarage zugunsten der Förderung einer attraktiven Wohnnutzung im Stadtzentrum Vilsbiburgs,
- drei begrünte Innenhöfe auf Untergeschoss (Dachbegrünung),
- vierter „halböffentlicher“ Innenhof im Osten mit großer Freitreppe und Durchgang zum Jahngarten,
- Zufahrt zur Tiefgarage an Südfassade,
- flexible Festsetzung des Platzraumes im Süden (städtebaulicher Wettbewerb folgt),
- Einbezug des Jahngartens im Norden (987 m²), hier mit Sicherung der öffentlichen Parkfläche und des Baumbestands sowie zusätzlichem Spielplatznachweis.

Aufgrund der **Anwendung des § 13a BauGB** entfällt ein Parallelverfahren. Es ist kein gesondertes Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Anpassung der Gebietskategorie in ein urbanes Gebiet wird aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB nachträglich im Wege der Berichtigung auf Flächennutzungsplan-Ebene angepasst.

2. Umgriff und Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Freiung Deckblatt 1“ betrug zum Planstand Vorentwurf 6.143 m². Das Deckblatt 1 war damit deckungsgleich mit dem rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiung“ vom 19.12.2018. Durch die Hinzunahme eines Teilbereichs des Jahngartens beträgt dieser nun **7.130 m²**. Ziel hierbei ist vor allem die Sicherung des Jahngartens als öffentliche Grünfläche mit Spielplatz und der dauerhafte Erhalt des wertvollen Baumbestands im Jahngarten sowie Festsetzungen zur Definition der Übergangsbereiche (Abgrabung, Bepflanzung, Einfriedung, u. v. m.). Das Planungsgebiet umfasst die **Fl.Nrn. 82 Tfl., 83, 84, 86, 86/2, 87, 87/2 Tfl., 87/4, 90/4 Tfl., 99/8 Tfl. und 1238 Tfl., Gemarkung Vilsbiburg** und wird wie folgt umgrenzt:

- im Westen durch eine Bäckerei mit Verkaufs- und Produktionsgebäuden, dahinter schließt Wohnbebauung an,
- im Nordwesten durch öffentliche Grün- und Spielplatzflächen,
- im Nordosten durch ein Privatgrundstück mit Wohnbebauung und großen Gartenbereichen,
- im Norden durch die Eckstraße und dahinter liegend weitere Wohnbebauung,
- im Osten durch Gewerbe- und Wohngebäude,
- im Süden durch die Landshuter Straße und dahinter liegend weitere Wohn- und Gewerbebebauung.

2.2 Beschreibung der derzeitigen Situation

Grundsätzlich lässt sich die Ausgangssituation grob in **fünf Teilbereiche** gliedern: Im Norden öffentlicher Park, im Nordosten öffentliche Parkplatzfläche, in der westlichen Mitte private Bestandsbebauung, in der östlichen Mitte öffentlicher Straßenraum und im Süden öffentliche Grünfläche.

Im Einzelnen enthält das Planungsgebiet im **Süden** auf Fl.Nr. 99/8 Tfl. den Gehweg an der Landshuter Straße und auf Fl.Nr. 90/4 Tfl. eine öffentliche Grünfläche in der ein Kriegerdenkmal (Gedenkwanne und Stele, unter Denkmalschutz) sowie die über 6 m hohe Mariensäule mit Brunnenanlage.

Nördlich der Grünfläche befinden sich öffentliche, asphaltierte Stellplätze und die Einmündung der Schützenstraße in die Freiung. Hier bildet der versiegelte Straßenraum an der Freiung einen zweiten kleinräumigen Platz, welcher im Westen von der Bäckerei auf Fl.Nr. 82 Tfl. begrenzt wird. Der Außenraum mit Bestuhlung vor der Bäckerei ist noch Teil des Geltungsbereichs. Südlich der Bäckerei grenzt außerhalb des Geltungsbereiches ein Gewerbebetrieb an.

Im **Osten** des Geltungsbereiches verläuft von Nord nach Süd die **Schützenstraße bzw. „Freiung“**, welche im Süden in die Landshuter Straße mündet. Es befinden sich hier öffentliche Stellplätze. Der gesamte östliche Teilbereich des Planungsgebietes wird derzeit von asphaltierten Verkehrsflächen dominiert.

Der **Nordostteil** wird aktuell als **öffentliche Parkplatzfläche** benutzt. Hier wurde die nördliche Hälfte mit Rasengittersteinen und gepflasterten Fahrgassen versehen. In der nördlichen Ecke stehen Entsorgungscontainer. Westlich fängt eine ca. 2,5 m hohe, verputzte **Stützmauer** das Gelände zum Parkplatz hin ab. Der südliche Teilbereich weist stark beschädigte Asphaltflächen und Asphaltschotter auf. Hier befand sich ein bereits abgebrochenes Gebäude auf Fl.Nr. 87, ehemals Haus-Nr. 13.

Mittig bzw. im **Westen** des Geltungsbereichs liegt das **Gelände des ehemaligen Steinmetzbetriebs Klopfer**. Es stehen hier insgesamt **fünf baufällige Gebäude**. Zur Freiung hin befinden sich drei nicht mehr bewohnbare Gebäude mit zwei bis drei Geschossen (Fl.Nrn. 83, 84 und 86, Gemarkung Vilsbiburg, Haus-Nrn. 5, 7 und 11). Der Zustand der Gebäude ist hier äußerst baufällig, teilweise sind bereits Fassadenteile abgebrochen und das unverputzte Steinwerk ist sichtbar.

In zweiter Reihe steht ein weiteres dreistöckiges Wohngebäude auf Fl.Nr.86/2 (Haus-Nr. 9), welches sich ebenfalls in einem unbewohnbaren Zustand befindet. Es sind hier Großteils Fenster und Türen eingeschlagen und Teile der Fassade herabgefallen. Im rückwärtigen Bereich auf Fl.Nr. 83 befindet sich ein längliches zweistöckiges Gebäude, bei welchem ebenfalls Fenster und Türen eingeschlagen sind. Das Gebäude ist in Teilen einsturzgefährdet.

Im Außenraum um die Gebäude liegen in den bereits verwilderten Hausgärten mit Grasfluren und Kiesflächen teilweise Bauschutt, Stromkabel, Zäune und Reste eines Tankwagens. Das Gelände ist aktuell durch einen Bauzaun vor unbefugtem Betreten geschützt. Die Bäume wurden inzwischen gerodet.

Im **Norden** zählt ein Teil des Jahngartens zum Planungsgebiet. Hier dominiert eine gemähte Rasenfläche. Vier große Laubbäume und drei Nadelbäume sind hier raumprägsam. Zudem steht im Westen ein Trafohaus mit Satteldach.

Die derzeitige Geländeoberfläche fällt grundsätzlich von Nordwesten nach Südosten. Der nördlichste Punkt der zu bebauenden Fläche, im Nordeck des derzeitigen Parkplatzes befindet sich gemäß des Ingenieurbüros Sehlhoff GmbH, Vilsbiburg, vom 13.07.2017 auf rund 449 müNN. Die östliche Ecke des Parkplatzes (= nordöstliche Ecke des Geltungsbereichs) erreicht rund 447 müNN. Die südöstliche Ecke des Geltungsbereichs (= an der Landshuter Straße) weist eine Höhenlage von 443,7 müNN auf und die Südwest-Ecke von 444,3 müNN. Der zum Planstand Entwurf hinzugekommene Teilbereich des Jahngartens im Norden liegt gemäß Schummerungsbild im Bayernatlas bei etwa 448,8 müNN im Übergang zum Jahnweg im Westen und 450,7 müNN in der nördlichsten Ecke an der Eckstraße.

Im Geltungsbereich bzw. dem unmittelbaren Umfeld bestehen derzeit insgesamt **41 Bäume**, hiervon stehen 32 im Planungsgebiet. Näheres hierzu ist der Skizze Bestandssituation M 1 : 500 und Seite 4 in den Belangen des Umweltschutzes mit Tabelle 1 zu den erfassten Baumstandorten (Art, Größe, Vitalität) zu entnehmen. 14 Bäume (Nrn. 16 bis 29 gemäß Tabelle 1) wurden, gemäß den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiung“ vom 19.12.2018, bereits gerodet.

Fünf Bäume sind noch zu roden (Nrn. 1, 4, 5, 6 und 7 gemäß Tabelle 1), die jedoch auch bereits im rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiung“ vom 19.12.2018 als zu roden zugelassen waren. Somit sind **durch das Deckblatt 1 keine zusätzlichen Rodungen** im Geltungsbereich veranlasst. Die Koniferen Nr. 38, 39 und 40 müssen ggf. aufgrund der zu überwindenden Höhensituation gerodet werden, ebenso Teilbereiche der hier vorhandenen niedrigen Strauch-Hecke.

2.3 Lage im Raum und im Siedlungsgefüge

Naturräumlich befindet sich der Geltungsbereich am Nordrand des Vilstals im Übergang der Untereinheiten 060-C Vilstal und 060-B Vils-Hügelland im Tertiärhügelland zwischen Isar und Inn. Das Planungsgebiet liegt im Stadtkern Vilsbiburgs rund 150 m westlich des Stadtplatzes.

Der Geltungsbereich umfasst die sog. „Freiung“, eine schon im Urkataster belegte Platzsituation, damals noch mit Weiher im Bereich der heutigen Grünfläche, welche den Platzraum von der im Süden verlaufenden Landshuter Straße abschirmt. Die Landshuter Straße führt zur Bundesstraße B 299, die in ca. 950 m südwestlicher Entfernung als Umgehungsstraße in Dammlage bzw. weiter südlich und weiter nördlich im Einschnitt das bebaute Stadtgebiet begrenzt. 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.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Vorgaben der Landesplanung

Die „Strukturkarte“ Anhang 2 des **Landesentwicklungsprogramms (LEP)** weist die Stadt Vilsbiburg als **Mittelzentrum** aus. Unter Anhang 1 wird die Stadt Vilsbiburg als Zentraler Ort aufgeführt. Das umliegende Stadtgebiet wird als allgemeiner ländlicher Raum beschrieben. Unter 2.1.7 (G) wird folgender Grundsatz für Mittelzentren beschrieben: Die als Mittelzentrum eingestufted 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 (...).

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 Neubauflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (= Ziel) ausgewiesen werden sollen. Diesem Grundsatz wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

In der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 2020 sind die genannten Inhalte unverändert dargestellt.

3.2 Vorgaben der Regionalplanung

Die Stadt Vilsbiburg gehört zur Region Landshut 13 (vgl. Regionalplan, Stand nach der neunten Verordnung zur Änderung des Regionalplans vom 03. Februar 2017). Es werden konkret für das Planungsgebiet keine Zielsetzungen ausgewiesen. Die Karte 2 – Siedlung und Versorgung – enthält zum Planungsgebiet ebenfalls keine Aussagen (Anlage zur Ersten Verordnung zur Änderung, verbindlich erklärt am 24.05.2007).

Das nächst liegende Vorranggebiet für Wasser T 50 „Vorranggebiet für Wasserversorgung Einsiedlhof und Zeiling“ beginnt östlich der Vils ca. 1 km vom Geltungsbereich entfernt (vgl. Tekturkarte zu Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 19.12.2018).

Laut Karte 3 – Landschaft und Erholung – liegt der Geltungsbereich in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet oder Regionalen Grünzug. Im Südosten bzw. Nordosten beginnt das Vilstal (= regionaler Grünzug Nr. 10 in 0,6 km Entfernung und Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 23 „Vils, Vilstal und Vilsleite mit Wiesenbrüterlebensräumen“ in 1,0 km Entfernung, vgl. Karte 3, verbindlich erklärt mit Bescheid der Regierung von Niederbayern vom 29.12.2006 und Anlage zur 9. Verordnung zur Änderung des Regionalplans, Verbindlich erklärt am 04.02.2017)

3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan



wirksamer Flächennutzungs- und Landschaftsplan

1998

Ausgangsbasis ist der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 25.05.1998. In diesem wird das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) in der Mitte des Geltungsbereiches (= hellrosa) sowie als „Flächen für den Gemeinbedarf: Parkplatz“ (P, dunkelrosa) im Süden und im Nordteil als „Flächen für den Gemeinbedarf: Kindergarten“ dunkelrosa dargestellt.

Im Nordwesten (grün) erstrecken sich nordwestlich „öffentliche Grünflächen – Spielplatz“ bis zur Bahnlinie (violett). Nördlich und westlich grenzen Allgemeine Wohngebiete an. Richtung Osten (Stadtzentrum) und Süden erstrecken sich großflächig „Mischgebiete“ (MI, braune Flächendarstellung).

■ Bevölkerungsentwicklung und –struktur

Die Anzahl der Einwohner in der Stadt Vilsbiburg ist laut der Statistik kommunal 2015 in den Jahren von 11.108 Einwohnern im Jahr 2011 auf 12.203 Einwohnern Ende 2019 gestiegen. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von knapp 10 % in 8 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, ebenso wie die 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 Wohn- und Gewerbeflächen** ist deshalb von hoher Bedeutung.

Quellen: Statistik kommunal 2020 – Bayerisches Landesamt für Statistik, 2021
Demographie-Spiegel für Bayern – Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2016

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 allen Seiten von Bebauung umgeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
2. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m² (vgl. Geltungsbereich 7.130 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“ (14 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 zu den **Darstellungen im Flächennutzungsplan** (hier v. a. Änderung der Nutzungsart) werden **nachträglich im Wege der Berichtigung** nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB **angepasst**. Daher entfällt hier ein Parallelverfahren.

4.2 Städtebauliches Konzept

Die Bedeutung der Entwicklung der Freiung wird im **Integrierten städtebaulichen Konzept (ISEK)** vom 16.12.2020 herausgearbeitet, wie nachstehend zitiert.

„Der Freiung am westlichen Eingang der Innenstadt die Funktion als Aufenthaltsort und Treffpunkt wiederzugeben ist zentraler Inhalt des Sanierungsprojektes an dieser Stelle. Eine beispielbare Wasserfläche, gut gestaltete Beleuchtung und großzügige, den Fußgängern und Radfahrern gewidmete Flächen tragen dazu bei, die Freiung wieder zu einem Platz für die Vilsbiburger zu machen.“

Im Rahmen der Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurden **Bürgerbefragungen** durchgeführt. Hierbei wurde die Frage zur Verfügbarkeit von genügend (bezahlbarem) Wohnraum mittel bewertet. Jedoch jüngere Menschen (15 bis 24 Jahre) gaben hier eine deutliche Tendenz Richtung „trifft nicht zu“ an. Ähnlich waren hier die Antworten auf die Frage „Gibt es ausreichend Treffpunkte für Personen in meiner Lebensphase“. Auch hier waren vor allem die jüngsten Befragten eher unzufrieden als zufrieden. Die Attraktivität der Innenstadt als Wohnort wird ebenfalls als mittel bewertet. Die Frage nach attraktiver Außengastronomie und Biergärten wurde von allen Fragen am negativsten bewertet. Auf die Frage „Welche Bereiche oder Standorte in Vilsbiburg nehmen Sie negativ wahr bzw. welche Bereiche oder Standorte weisen Verbesserungspotential auf?“ wurde das Gebiet um die Freiung zusammen mit dem Altstadtkern am häufigsten genannt.

Im ISEK wird die Freiung als eine von insgesamt neun „öffentlichen Flächen mit Sanierungsbedarf“ im Stadtgebiet aufgeführt. Den daraus entstehenden Handlungsbedarf hat die Stadt Vilsbiburg aufgegriffen und eine Rahmenplanung in Auftrag gegeben.

Quelle: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Vilsbiburg, Landkreis Landshut, 2018-2020, Arc Architekten Partnerschaft, 84364 Bad Birnbach und iq Projektgesellschaft, 80333 München, vom 16.12.2020

Auf Grundlage des ISEK-Prozesses wurde eine **Rahmenplanung** durch das Büro Arc Architekten Partnerschaft mbB, Bad Birnbach, erstellt. Hierzu wurden zunächst drei Varianten entwickelt und im November 2020 dem Stadtrat der Stadt Vilsbiburg präsentiert. Hierbei fiel die Entscheidung auf Variante 3, die dementsprechend weiter verfolgt wurde, siehe Abbildung links mit dem Foto des städtebaulichen Modells.

Das Deckblatt 1 des Bebauungs- und Grünordnungsplans orientiert sich maßgeblich an dem Ergebnis der Rahmenplanung. Eine Objektplanung wird parallel zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Deckblatt 1 erstellt.



Rahmenplanung Freiung Variante 3 – städtebauliches Modell
Arc Architekten, 26.01.2021



Ausblick auf gegenwärtige Objektplanung – hier 3D Modell
Firma Thalhammer, Hochbauplanung, Entwurf 22.03.2021

■ Stärkung der Innenentwicklung – Gebietskategorie Urbanes Gebiet MU

Die Gebietskategorie „**Urbanes Gebiet**“ **MU** umfasst die Unterbringung von Wohnen, sowie Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

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 Wohn- und Gewerbeflächen im bestehenden Stadtgefüge ohne erneuten Flächenverbrauch bzw. zusätzlich erforderliche Nahversorgung wird als Chance angesehen.

Bewusst entscheidet sich die Stadt Vilsbiburg hierbei – wie bereits im rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiung“ vom 19.12.2018 – für die Gebietskategorie „**Urbanes Gebiet**“ **MU**, um ein verbessertes innenstadtnahes Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen (vgl. „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ vom 12. Mai 2017).



Ausgangssituation – im Luftbild 2020 mit Geltungsbereich (o.M.)

Parallel zur Einführung des Urbanen Gebiets erfolgte die Änderung der Verwaltungsvorschrift zum Lärmschutz (vgl. die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 28. August 1998, zuletzt geändert am 1. Juni 2017).

Der zulässige maximale Lärmwert ist im Urbanen Gebiet auf 63 dB(A) (vgl. im Mischgebiet 60 dB(A)) angehoben. Nachts bleibt der zulässige Grenzwert von 45 dB(A) bestehen. D.h. eine gewerbliche Nutzung tagsüber darf etwas lauter werden und gleichzeitig wird der Grenzwert nachts von 45 dB(A) beibehalten, womit der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse Rechnung getragen wird. Näheres hierzu ist Kapitel 5.4 und dem Schallgutachten (59 S.) als Anlage zu entnehmen.

Die 2017 eingeführte Gebietskategorie „Urbanes Gebiet, MU“ ermöglicht eine verbesserte innerstädtische Nachverdichtung, u. a. auch durch die GRZ bis 0,8. Sie trägt hiermit in beengten Situationen den Innenstadtlagen Rechnung.

Ein Bodengutachten als Grundlage für Beurteilung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasser-Beseitigung wird im Zuge des Verfahrens erstellt.

■ Raumbildung und Gebäudekubatur

Es wird sich bewusst an den Kubaturen der aktuell noch bestehenden Bestandsbebauung an der Freiung orientiert, um eine klare, innerstädtische Raumkante zum Platz hin auszubilden und dem charakteristischen dreieckigen Raumgefüge der Freiung Rechnung zu tragen. Auf diesem war 1808 noch ein Weiher im Bereich der heutigen Grünfläche im Süden gegeben.

Die Gebäudestellung und Platzsituation sind bereits im Urkataster von 1808 zu erkennen (siehe Abbildung rechts).

Auch ist hier die **Dreigliedrigkeit** der Bebauung zum Platz hin bereits ablesbar. Diese historische Gebäudestellung wird aufgenommen.



Uraufnahme (1808 – 1864) – ©Geoportal Bayern 2018 (o.M.)

Die städtebauliche Konzeption berücksichtigt die Platzsituation und passt sich durch die geplanten Gebäudekubaturen der Situation an. Somit bleibt der ursprüngliche Charakter der Freiung weiterhin gewahrt.

Die Gebäudeentwicklung befindet sich mit Wandhöhen bis max. 9,3 m bzw. und maximal 12,5 m im Staffelgeschoss in einem städtebaulichen und ortsbildverträglichen Rahmen. Als Bezugshöhe für die Wandhöhen wird die Höhenkote 445,42 müNN unverändert herangezogen.



Schemaskizze zur Anzahl der Vollgeschosse, ohne Maßstab

Ein Untergeschoss mit 3,5 m Wandhöhe ist nahezu flächig innerhalb der Baugrenzen zulässig (vgl. hellrosa Darstellung in der Abbildung links). Nur am östlichen Gebäudekörper verschwindet es aufgrund des nach Nordosten ansteigenden Geländes. Laut Höhenkoten steigt das bestehende Gelände an der Südfassade der Bebauung von 444,83 auf 446,84 müNN um zwei Meter an.

Die **geplante raumprägende Bebauung** (vgl. dunkellila) umfasst bis zu **drei Vollgeschosse** mit bis zu **12,5 m Höhe** im sog. Staffelgeschoss. Beim westlichen und mittleren Riegel besteht unterhalb ein Untergeschoss (z. B. Ladengeschäft). Nach Westen hin werden die drei Riegel jeweils „abgestuft“ auf 9,3 m Wandhöhe. So verringert sich die wahrgenommene Gebäudehöhe von den umgebenden öffentlichen Flächen, insbesondere auch im Süden vom Platzbereich der Freiung. Es entstehen hier auch für die künftigen Bewohner attraktive Dachterrassen mit West- bzw. Südwest-Ausrichtung (helllila Darstellung). Das zur Freiung hin orientierte Verbindungsstück des westlichen und zentralen Riegels ist ebenfalls maximal 9,3 m hoch (zwei Vollgeschosse sowie ein Untergeschoss, vgl. helllila Darstellung).

In den Unter- und Erdgeschossen an der Straßenseite ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung 0.1.1.1). Hier können gewerbliche, kulturelle sowie soziale Nutzungen untergebracht werden. Auch optisch soll dieses Geschoss abgesetzt werden. Dies wird jedoch im vorliegenden Plan nicht festgesetzt.

Im Westteil ist mit dem **westlichen und zentralen Riegel** von außen eine Art U-förmiger Baukörper geplant, der sich nach Norden hin öffnet. Der Gebäudeumriss bildet hierbei mit einem maximal vierstöckigen Gebäude (III+U) eine, der Bestandsbebauung entsprechende, prägende **Raumkante** aus. Dies wird durch die Festsetzung einer Baulinie zur Freiung hin erreicht (siehe Planzeichen 3.3). Hier ist im Erdgeschoss zur Freiung hin eine Wohnnutzung ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung 0.1.1.1).

Die fußläufige **Erschießung** der Bebauung ist von Osten geplant, vor allem über die große Freitreppe und das östliche Ende des Steges, das auch über einen Aufzug im Gebäude barrierefrei erreichbar sein soll. Eine komplette Barrierefreiheit kann speziell im Osten des Gebiets nicht hergestellt werden, da die bestehende Eckstraße ein zu starkes Gefälle hierfür aufweist. Die Stege zwischen den Gebäuden bzw. der Gang darunter führen auch bis zum westlichen Riegel.



Beispiel Freitreppe, Innenhof und Einbauten / Hochbeete als Einfriedung, Quelle: Rudolf Thalhammer Bauunternehmen GmbH

Somit ist vor allem der westliche Riegel vom öffentlichen Verkehr kaum betroffen, die beiden Innenhöfe hier werden von den künftigen Bewohnern genutzt.

Der Einfahrtsbereich zur Tiefgarage liegt etwa mittig an der Südfassade, westlich der Freitreppe. Die Abbildung zeigt eine Visualisierung des Objektentwurfs für die Freitreppe sowie den „halböffentlichen Innenhof“ mit Zugang zum Jahrgarten. Es ist geplant den ebenerdigen Wohnungen Terrassen und private Grünflächenanteile zuzuordnen.

Vor der Südfassade wird ein bis zu 20 m breiter öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich (siehe Planzeichen 6.2) vorgesehen, um einen attraktiven Aufenthaltsbereich bzw. eine nutzbare Vorzone vor den Gebäuden (Ladengeschäfte, ggf. Außengastronomie, ...) zu ermöglichen. Die Gestaltung und Einbindung in den öffentlichen Platzraum wird ebenfalls Teil des seitens der Stadt Vilsbiburg angestrebten freiraumplanerischen Wettbewerbes werden.

Für den **östlichen Riegel** ist ein Gebäudekörper mit maximal drei Geschossen geplant. Hier gibt es kein Untergeschoss mehr, sondern einen Keller, da das Gelände nach Osten deutlich ansteigt. Die Gebäude sind hier ebenfalls zur Freiung bzw. Eckstraße hin zwingend an der festgesetzten Baulinie auszurichten (siehe Planzeichen 3.3). Im Erdgeschoss des östlichen Riegels ist derzeit eine gewerbliche Nutzung (z.B. als Ärztehaus) geplant. Der östliche Hof erhält durch die Kombination einer „Nicht-Wohnnutzung“ im Erdgeschoss mit der Freitreppe sowie dem geplanten Zugang über diese zum Jahngarten im Norden einen „halböffentlichen“ Charakter. Der nordöstliche Hof mit dem Zugang zum Jahngarten und wird ebenfalls z. T. „halböffentlich“, siehe Festsetzungen zur Grünordnung, Kapitel 4.3.

Als raumwirksame Gehölze sind je Hof ein bis zwei Bäume lagegenau festgesetzt.

■ Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Gebietskategorie „MU“, Urbanes Gebiet nach Art. 6a BauNVO wird beibehalten. Im Deckblatt 1 wird auf die Gliederung in Quartiere verzichtet. Neu hinzu kommt der Ausschluss von Vergnügungsstätten nach § 6a Abs. 3 BauNVO. Eine Außengastronomie ist nur von 06.00 Uhr bis 22:00 zulässig. Somit wird möglichen Konflikten (v.a. nächtlicher Lärm) mit der geplanten Wohnnutzung sowie der bestehenden Wohnnutzung in der Nachbarschaft bereits vorgebeugt. Der Textliche Hinweis 0.3.5 geht hier nochmals genauer auf gewünschte Ruhezeiten ein. Die privaten Grundstücksflächen sind weitestgehend mit einer Tiefgarage unterbaut (2.489 m² von gesamt 2.815 m²), siehe auch Kapitel 5. Die Unterbauung durch die Tiefgarage und die versiegelten Freiflächen, z. B. durch die Freitreppe, bedingen eine Überschreitung der zulässigen GRZ, sog. „GRZ 2“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 bis auf hier 0,98. Dieses wird zugelassen (vgl. textliche Festsetzung 0.1.1.3). Im Gegenzug wird der **Anteil an privaten Grünflächen** im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan **mehr als verdoppelt:**

314 m² private Grünfläche (davon 291 als Dachbegrünung) im Bebauungs- u. Grünordnungsplan 2018
648 m² private Grünfläche (davon 575 m² als Dachbegrünung – 466 m² innerhalb Baugrenzen Hauptbaukörper, 109 m² am Nordrand unter Tiefgarage) im Deckblatt 1 – Fläche des Jahngartens hier ausgenommen.

Die **Erhöhung der Kappungsgrenze auf 0,98** (siehe sog. „GRZ 2“) gründet sich im Wesentlichen auf folgende Punkte: Im eng bebauten, kerngebietsähnlichen Umfeld ist eine GRZ von 1,0 nicht ungewöhnlich. Das geplante Urbane Gebiet (MU) ist städtebaulich einem Kerngebiet (MK) mit einer GRZ von 1,0 im Wesen ähnlich, nur bewusst mit einem deutlich höheren Anteil an Wohnnutzung. Für das geplante Gebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiung“ vom 19.12.2018, der durch die vorliegende Planung ersetzt wird. Dadurch wird die Dichte im Gegensatz zum gültigen Stand geringfügig erhöht. Durch die Kombination von Wohnen, Ladengeschäften und anderen Nutzungen wie z.B. Praxen und den anderen zulässigen Nutzungen im Urbanen Gebiet (MU) wird auch den Wünschen der Bürger aus dem ISEK nachgekommen. Durch das zurückgesetzte vierte Staffelgeschoss kann der zur Verfügung gestellte Wohnraum weiter erhöht werden. Um diese Dichte zu erreichen, kann der nötige Raum für den ruhenden Verkehr nur in einer Tiefgarage untergebracht werden. Von den insgesamt 67 Stellplätzen werden 39 den entstehenden Wohnungen zugeordnet und 28 Stellplätze den gewerblichen Nutzungen. Die Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch den Erhalt der angrenzenden Grünfläche des Parks und der Neugestaltung der Platzsituation in der Freiung sichergestellt.

Es erfolgt eine Gliederung der Baumasse durch enge Vorgaben der Baugrenzen und Wandhöhen. Durch die topographische Situation wird der nordöstliche, überdeckte Teil der Tiefgarage zum Teil der Platzfläche. In der räumlichen Wirkung sind die Dachflächen auf der Tiefgarage ebenerdigen Freiflächen gleichwertig. Soweit vertretbar erfolgt darüber hinaus ein Ausgleich der nachteiligen Wirkung versiegelter Bodenflächen (Bodenschutz) durch Gründachaufbauten, Zisternen etc. Die Verlegung des ruhenden Verkehrs weg aus den Freiräumen in die Tiefgarage stellt ein wesentliches Kriterium für den Erhalt der Aufenthaltsqualität dar. Im östlichen Bereich des Untergeschosses, unterhalb des östlichen bzw. mittleren Riegels, werden Kellerräume und Fahrradstellflächen für die Bewohner untergebracht. Die Dimensionierung der Tiefgarage resultiert aus den benötigten Stellplätzen entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg. Ein zusätzlicher Parkdruck auf die umliegenden Quartiere ist dringend zu vermeiden.

Die Überschreitung der Kappungsgrenze erfolgt hier aufgrund der Zielsetzungen des ISEK mit einer gezielten Nachverdichtung im Innenstadtbereich und gleichzeitig einer hohen Wohnqualität. Dies ist nur mit einer Tiefgarage umsetzbar. Der Anteil an erlebbarer Grünfläche bzw. Dachbegrünung auf dem Privatgrundstück beträgt 23 %. Somit resultieren rechnerische 0,77, d. h. ein Wert geringfügig unter der Kappungsgrenze von 0,8. Dies wird durch planliche und textliche Festsetzungen sichergestellt.

Wenngleich juristisch nicht relevant, wird doch durch die gleichzeitige Sicherung des Übergangsbereichs in den Jahngarten mit 988 m² (inkl. Trafohaus im Bestand) als öffentliche Grünfläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für das Quartier ein insgesamt verträglicher Versiegelungsgrad und eine ausreichende Grünflächenversorgung mit qualitativem Kinderspielplatz dauerhaft gesichert, siehe hierzu auch Kapitel 4.3.

Die Anzahl der zulässigen Geschosse sowie der Wandhöhen (WH) ist direkt in die Planzeichnung eingetragen und wird durch die Baugrenzen bzw. –linien begrenzt. Die Bezugshöhe liegt unverändert bei 445,42 müNN, etwa auf Höhe der Tiefgaragenzufahrt.

Ein Untergeschoss mit 3,5 m Wandhöhe ist nahezu flächig innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Untergeschoss soll voraussichtlich ein Einzelhandelsgeschäft mit maximal 800 m² Fläche entstehen. Einen regionalen Interessanten gibt es bereits. Die übrigen Flächen im Untergeschoss – im Norden und im Osten – sollen als Kellerabteile, Fahrradkeller etc. genutzt werden. In den Unter- und Erdgeschossen an der Straßenseite ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung 0.1.1.1).

Die geplante Bebauung umfasst bis zu drei Vollgeschosse mit bis zu 12,5 m Höhe im Staffelgeschoss, unterhalb derer beim westlichen und mittleren Riegel zusätzlich das Untergeschoss verläuft. Das Staffelgeschoss rückt an der Südfassade mindestens 1,4 m ein, an den Westfassaden mind. 3,2 m. Nach Westen hin orientiert wird das Gebäude abgestuft auf jeweils 9,3 m Wandhöhe. Der zur Freiung hin orientierte Baukörper als Verbindung des westlichen und mittleren Riegels ist ebenfalls maximal 9,3 m hoch. Die zulässige **Geschossflächenzahl GFZ** beträgt **3,0** (vgl. bisher waren im rechtskräftigen Planstand 2,4 zulässig). Hierdurch wird das bereits beschriebene Staffelgeschoss ermöglicht. Ziel ist die Schaffung innenstadtnaher, barrierefreier Wohnungen bei gleichzeitiger sehr hoher Qualität des öffentlichen als auch privaten Freiraums.

Die Baugrenzen für Hauptbaukörper umfassen eine Fläche von 2.302 m² (ohne bestehendes Trafohaus im Park). Im untersten Geschoss – entspricht Untergeschoss (U) im westlichen und mittleren Riegel und Erdgeschoss (I) im östlichen Riegel – ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen, siehe Schemaskizze Seite 10 oben:

Untergeschoss bzw. Erdgeschoss	2.156 m ² (= Umgriff Baugrenzen ohne Steg und Trafohaus)
II Vollgeschosse zulässig	1.495 m ²
III Vollgeschosse zulässig	917 m ²
max. Geschossfläche gesamt:	4.568 m ²

Somit ist auf knapp der Hälfte der maximal zulässigen Geschossfläche eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Ein gewichtiger Anteil ohne Wohnnutzung ist somit sichergestellt.

Die drei Riegel werden durch einen Steg verbunden, der im zweiten und dritten Geschoss verläuft und einer Wandhöhe bis zu 10,5 m entspricht. Der Steg verläuft etwa mittig in West-Ost-Ausrichtung. Geländer an den Balkonen, Dachterrassen und Stegen sind nur in durchlässiger, nicht massiver Bauweise zulässig. Diese werden bei den Wandhöhen nicht angerechnet (vgl. textliche Festsetzung 0.1.1.4).

Als Dachform wird – abweichend vom rechtswirksamen Bebauungsplan – **Flachdach** festgesetzt. Dieses kann als Blechdach, Gründach bzw. Dachterrassen gestaltet werden. Im vorliegenden Plan ist nach aktuellem Stand die Umsetzung als Blechdach mit Photovoltaik-Anlage geplant. Für Dachaufbauten, z.B. Aufzugschächte, ist eine Überschreitung der Wandhöhe bis zu 1,0 m zulässig. Drei der vier Höfe – mit privatem bzw. „halböffentlichem“ Charakter – sind zu begrünen. Siehe hierzu Kapitel 4.3.

Durch die unmittelbare Nähe zur Altstadt Vilsbiburg eignet sich der Standort besonders für Wohnnutzungen mit fußläufiger Erreichbarkeit der Innenstadt. Die Detailplanung des Investors wird bereits zeitlich zum Bauleitplanverfahren in enger Abstimmung mit der Stadt Vilsbiburg erstellt.

Das Gebäude wird mit **barrierefreiem** Zugang errichtet. Die Wohnungen in den obersten Stockwerken sind durch die Stegeverbindungen ebenfalls barrierefrei erreichbar. Die Dachkonstruktion wird in nachhaltiger Holzbauweise ausgeführt, die Dachflächen der obersten Geschosse mit Photovoltaikanalgen bestückt. Insbesondere die beiden westlichen Innenhöfe sind von der öffentlichen Nutzung abgerückt und bieten Aufenthaltsqualitäten für die Bewohner.

■ Aufmaß, Abstandsflächen und Grenzbebauung

Die Festsetzung der Wandhöhen wurde anhand eines Aufmaßes des Ingenieurbüros Sehlhoff GmbH, Vilsbiburg, vom 13.07.2017 überprüft. Diese wurden im Gauss-Krüger-System aufgemessen und weisen daher geringfügige Lageungenauigkeiten bis 5 cm auf. Die Wandhöhe des Bäckereigebäudes auf Fl.Nr. 82, Gemarkung Vilsbiburg, beträgt in diesem Abschnitt 7,2 m. Es entsteht hier auf Grund einer Gebäudelänge von 14 m und einer resultierenden Abstandsfläche ($1/2 h$) von 3,6 m ebenfalls keine Notwendigkeit einer Abstandsflächenübernahme. Ein vorliegender Genehmigungsbescheid vom 20.06.2014 für einen Erweiterungsbescheid der Bäckerei in Richtung Freiung enthält keine Abstandsflächenübernahmen in Richtung der Fl.Nr. 83, Gemarkung Vilsbiburg.

Die Neuplanung sieht eine Verschiebung des rückwärtigen Gebäudes auf Fl.Nr. 83, Gemarkung Vilsbiburg, um 2,2 m bis 2,5 m von der Flurstücksgrenze nach innen vor. Die Bemessungsbreite des Jahnweges beträgt hier 4,3 m.

Auf Grund der grenzständigen Baulinie und der abweichenden Bauweise (siehe Planzeichen 3.1, 3.2 und 3.3) ist eine **Grenzbebauung zulässig**.

■ Geländeverlauf

Das Gelände darf bis zu einer **maximalen Höhe von 1,0 m aufgeschüttet und abgegraben** werden. Bezugshöhe hierfür ist straßenseitig die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße, seitlich bzw. rückwärtig die Oberkante des natürlichen Geländes. Am Nordrand der Gebäude im Übergang zum Jahngarten sind Abgrabungen bis zu 2,0 m zulässig. Hier sind wie bereits im rechtsgültigen Plan auch Stützmauern - siehe Planzeichen 15.4 - bis 2,0 m Höhe im Westen zulässig (siehe textliche Festsetzung 0.1.6.1). Der Jahngarten wird durch die Freitreppe im Osten sowie die kleine Treppe am Nordrand über die Freiung neu erschlossen. In diesem Bereich wird der Übergang mit einer Böschung gestaltet. Der aktuelle Höhensprung wird zum Teil durch das geplante Gebäude überwunden.

■ Einfriedung

Die **Höhe der Einfriedungen** wird auf maximal 1,2 m über Straßenoberkante begrenzt (siehe textliche Festsetzung 0.1.4.1). Bezugshöhe ist straßenseitig die Oberkante der Erschließungsstraße, seitlich bzw. rückwärtig die Oberkante des Geländes. Gabionen sind ebenso wie Sockel nicht zulässig. Zulässig sind Metallzäune oder Maschendrahtzäune.

Am Nordrand des Geltungsbereichs im Übergang zum Jahngarten können Zäune bei Bedarf erforderlich werden. Diese sind dann zwingend beiderseits zu hinterpflanzen (vgl. Planlicher Hinweis 16.9). Hierdurch können insbesondere Kinder daran gehindert werden über die Böschung aus dem Jahngarten in den Innenhof nach Süden zu laufen.

In den Hofbereichen sind im Nahbereich der Terrassen flächige Einbauten (einschließlich Sitzelemente) und Hochbeete bis zu 0,8 m Höhe und einer Breite von mind. 2,0 m zulässig sowie flächige Gehölzpflanzungen (Schnitthecke) bis zu 1,0 m Höhe zulässig (siehe textliche Festsetzung 0.1.4.2). Durch diese flächigen Elemente sowie Hecken kann eine gewisse Privatheit der Gärten erreicht und gleichzeitig der gewünschte Hofcharakter erhalten werden.

■ Städtebauförderung

Seitens der Städtebauförderung an der Regierung von Niederbayern wurde eine Förderung für die Neugestaltung der „Freiung“ in Aussicht gestellt. Der Höchstfördersatz beträgt derzeit 80 % der förderfähigen Kosten (verrechenbare KAG Beiträge sind abzuziehen). Nachstehend die Inhalte der E-Mail vom 06.11.2017: *„Um für die spätere Planung nicht zu enge Festlegungen bereits im Bebauungsplan zu treffen wird seitens der Städtebauförderung empfohlen, die gesamten öffentlichen (Straßen-) Verkehrsflächen (Nr. 6.1 + 6.2 + 6.3) als verkehrsberuhigten Bereich (Nr. 6.2, orange-weiß-schraffiert) im Bebauungsplan festzusetzen. Die detaillierte Ausgestaltung (Straße/Platz/Gehweg/ruhender Verkehr/etc.) und Materialität könnten dann – ähnlich wie beim Kirchenvorplatz – später geplant werden.*

Ebenso wäre zu überlegen, ob die private Straßenverkehrsfläche (Nr. 6.4) vor MU 4 auch in den verkehrsberuhigten Bereich einzubeziehen ist, da die Gestaltung dann einheitlich bis zum Gebäude erfolgen könnte. Bezüglich der öffentlichen Parkplätze vor dem Kriegerdenkmal wird empfohlen, diese nicht verbindlich festzusetzen, da eine Umgestaltung des Kriegerdenkmals dann erschwert werden würde.“

Seitens der Stadt Vilsbiburg werden diese Vorschläge positiv bewertet und mit Ausnahme der weiterhin als „Straßenverkehrsfläche, öffentlich, Erschließungsstraße“ mit Planzeichen 6.1 festgesetzten Schützenstraße in den Planstand Entwurf eingearbeitet als Planzeichen 6.2 „Straßenverkehrsfläche, öffentlich, verkehrsberuhigter Bereich, Platzraum, öffentliche Grünflächen hierin enthalten“. Die Fläche

des Kriegerdenkmals wird, wie vorgeschlagen, nicht mehr lagegenau festgesetzt. Dafür ist die Festsetzung unter 6.2 noch **flexibler** gefasst als im bisher rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiung“ vom 19.12.2018. Allerdings ist aus städtebaulicher Sicht eine einheitliche Gestaltung des gesamten Platzraumes der Freiung mit Einbeziehung der Fahrbahn der Schützenstraße für ein positives Stadtbild und eine hohe Aufenthaltsqualität des Platzraumes in der Freiung maßgeblich.

Bei der Umgestaltung des Platzes ist nötig, das dort befindliche Baudenkmal D-2-74-184-152 (**Kriegerdenkmal**) zu bewegen. Vor allem muss es gedreht werden und entlang dem bestehenden Nebengebäude aufgebaut werden. Hier ist ein intensiver Abstimmungsprozess mit dem Landesamt für Denkmalpflege notwendig. Hierbei wird die Abteilung für praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege mit einbezogen. Man möchte hier wieder an die Qualität des Urkatasters anknüpfen. Hierzu fand bereits im Februar 2021 ein erstes Gespräch mit dem Kreisheimatpfleger, Herrn Barteit, statt. Dieser verwies u.a. auf den Art. 6. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz. Danach bedarf es auch einer Erlaubnis, wenn in der Nähe von Baudenkmalen Anlagen errichtet werden sollen, die sich auf das Erscheinungsbild auswirken können. Daher solle der Bauträger in einem möglichst frühen Stadium die Gestaltung der Fassade zur Freiung hin mit den Vertretern der Baudenkmalpflege besprechen. Gleiches müsse die Stadt bei konkreten Absichten zur Neugestaltung der Freiung und eventueller Maßnahmen am Denkmal selbst beachten. Zuständig ist hier auch Herr Stülb im Landratsamt Landshut.

■ städtebauliche Gesamtbeurteilung

Zusammenfassend stellt das Baugebiet nach städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle bauliche Entwicklung und eine wirtschaftliche **Erschließung** dar. Es wird die Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen bzw. und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören sowie die Ansiedlung und Erhaltung von Nutzungen im Stadtkern ermöglicht. Die Schaffung von barrierefreiem, zentrumsnahem Wohnraum im bestehenden Stadtgefüge ist hierbei besonders zu beachten. Insgesamt werden die Gebote der folgenden Aspekte erfüllt:

- des Immissionsschutzes auf umgebende Nutzungen (Schallgutachten, Geruchsgutachten 2018),
- 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.

4.3 Grünordnung

■ öffentliche Grünflächen – Platzbereich und angrenzende Straßenräume

Im Integrierten städtebaulichen Konzept (ISEK, 16.12.2020) wird die Freiung als öffentlicher Raum mit Sanierungsbedarf geführt. Hierzu heißt es: „Abseits der unmittelbaren Ortsmitte finden sich in Vilsbiburg auch viele öffentliche Räume, deren Gestaltung wenig Aufenthaltsqualität bietet und die weitgehend vom rollenden und ruhenden Verkehr dominiert und für dessen Bedürfnisse entwickelt sind. Die Aktivierung dieser Freiräume, ihre Oberflächengestaltung, Ausstattung und Flächengliederung spielt eine wichtige Rolle für die Wahrnehmung und Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes. In der Planübersicht sind die öffentlichen Räume im Altstadtbereich zusammengetragen, die einer grundsätzlichen Neuordnung oder auch nur der gestalterischen Aufwertung des Platz- oder Straßenraumes bedürfen. In besonderem Maße betrifft dies Freiflächen an der Freiung, hinter dem Rathaus, im Umfeld der Stadthalle und an den Eingängen zum bereits sanierten Stadtplatz und der Unteren Stadt sowie den Straßenzug der Oberen Stadt.“

Quelle: Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadt Vilsbiburg, Landkreis Landshut, 2018-2020, Arc Architekten Partnerschaft, 84364 Bad Birnbach und iq Projektgesellschaft, 80333 München, vom 16.12.2020

Die öffentliche Grünfläche mit den daran nördlich angrenzenden Parkplätzen im Süden, auf der auch das denkmalgeschützte Kriegerdenkmal steht, wird nicht mehr lagegenau festgelegt. Hier soll ebenfalls die nötige Flexibilität für den freiraumplanerischen Wettbewerb sichergestellt werden, um die Freiung aufzuwerten. Siehe hierzu auch den Textteil „Städtebauförderung“ im vorangegangenen Kapitel.

Wesentlicher Gesichtspunkt für die Überplanung im Deckblatt Nr. 1 war neben der städtebaulichen Neuordnung der Gebäude die visuelle und erlebbare Verbindung des Platzbereiches Freiung und des Grünbereiches Jahngarten. Diesem Planungsgrundsatz ist die Ausrichtung der Gebäudekörper geschuldet, ebenso die Freitreppe und die Herstellung einer Blickbeziehung in den Grünraum des Jahngartens.

Es werden insgesamt zwei neu zu pflanzende Großbäume H 4x verpflanzt StU 20-25 cm im öffentlichen Raum festgesetzt. Diese ergänzen die Raumkanten des Platzbereiches. Hierbei werden bewusst weniger Bäume lagegenau festgesetzt als im rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiung“ vom 19.12.2018.

Die Stadt Vilsbiburg beabsichtigt im Bereich der Freiung eine Umgestaltung und Aufwertung des Platzes. Diese soll durch **einen freiraumplanerischen Wettbewerb** verwirklicht werden. Hier soll durch die vorliegende Planung die nötige Flexibilität für den Wettbewerb geschaffen werden.

Es sind ausschließlich standortgerechte, stadtklimaverträgliche Laubgehölze entsprechend der in der Begründung beiliegenden Artenliste zu verwenden. Vorzugsweise sind hier raumwirksame Großbäume, wie Platane oder Linde und Feld- oder Spitzahorn zu verwenden (siehe planliche Festsetzung 13.1 und textliche Festsetzungen 0.2.1.4 und 0.2.2).

Der prägende Baumbestand auf dem Platz ist als zu erhalten festgesetzt (siehe Planzeichen 13.3). Grundsätzlich sind gegebenenfalls entstehende Ausfälle bzw. Schäden zu ersetzen (vgl. Textliche Festsetzung 0.2.1.1 und 0.2.1.4).

■ öffentliche Grünflächen – öffentliche Grünfläche „Jahngarten“

Weiterhin wird der Freiraum durch den **entstehenden Einbezug des Jahngartens im Norden** aufgewertet. Der Übergangsbereich zum Jahngarten zählt seit dem Planstand Entwurf mit 988 m² (Fl.Nr. 87/4 und 87/2 Tfl.) zum Planungsgebiet (vgl. Planzeichen 9.3). Es entsteht hier eine Durchlässigkeit über die geplante große Freitreppe an der Freiung über eine weitere Treppe direkt auf die großzügige öffentliche Grünfläche. Diese führt über einen der vier Innenhöfe, wovon der an die Freitreppe grenzende öffentlichkeitswirksam gestaltet wird. Derzeit besteht eine Zuwegung zum Jahngarten über eine Treppe im Osten an der Eckestraße. Zudem ist der Park von Westen her über den Jahnweg ebenerdig frei zugänglich.

Der prägende Baumbestand ist als zu erhalten festgesetzt (siehe Planzeichen 13.3). Es handelt sich hierbei um eine Ross-Kastanie, eine Sand-Birke, einen Spitz-Ahorn sowie eine Rot-Buche. Grundsätzlich sind gegebenenfalls entstehende Ausfälle bzw. Schäden zu ersetzen (vgl. Textliche Festsetzung 0.2.1.1 und 0.2.1.4). Rodungen werden hier nicht festgesetzt, können aber im Übergangsbereich zwischen der geplanten Bebauung und dem Jahngarten durch die zu überwindende Böschung vereinzelt nötig werden. Von der vorhandenen Sträuchern werden im Nordeck insgesamt 65 m² als zu erhalten festgesetzt (vgl. Planzeichen 13.5).

Das hier derzeit befindliche Trafohaus soll nach Norden, außerhalb des Geltungsbereichs verlagert werden, siehe hierzu Kapitel 5.3.

■ Grünordnerische Konzeption – private Grünflächen und Tiefgaragenbegrünung –

Ziel der Planung ist eine möglichst hohe Flexibilität und Nutzbarkeit des Geltungsbereiches. Daher konzentrieren sich die zeichnerischen Festsetzungen zur Grünordnung auf wenige private Grünflächen. In den vier entstehenden Höfen sind je ein bis zwei markante Einzelbäume, hier z. B. Zierkirsche oder Zierapfel als Neupflanzung vorgesehen, insgesamt sechs Stück. Sie sind in der Qualität H 3xv StU 18-20 zu pflanzen.

Sämtliche privaten zu pflanzenden Bäume werden auf dem Dach der Tiefgarage bzw. dem Untergeschoss gepflanzt. Um eine ausreichende durchwurzelbare Fläche zu erhalten, wird im Kronenbereich (mind. 8 m²) eine durchwurzelbare Bodenschicht mit mind. 0,80 m Mächtigkeit vorgeschrieben (siehe textliche Festsetzung 0.2.1.2). Diese werden voraussichtlich in erhöhten Sitzelementen integriert.

Flächen zum Anpflanzen auf unterbauten Bereichen (siehe planliche Festsetzung 9.2) sind mit einer Überdeckung (Kies / Substrat / Humus) von mindestens 0,3 m gemessen ab Oberkante Rohdecke auszuführen. Rasenflächen sind mit mindestens 0,4 m Überdeckung herzustellen (siehe textliche Festsetzung 0.2.1.3). So wird der erfolgreiche Anwuchs des Rasens gesichert. Es ist geplant den ebenerdigen Wohnungen private Terrassen und Grünflächenanteile zuzuordnen.

Die Stadt Vilsbiburg würdigt die Belange des Mikroklimas und der Wasserretention und berücksichtigt diese regelmäßig. Aufgrund der bautechnischen Vorgaben und der bei der Realisierung vorgesehenen Holzbauweise ist hier ein umsichtiger Umgang mit einer **Dachbegrünung** erforderlich. Gleichwohl hält die Stadt Vilsbiburg an der vorliegenden Planung im Deckblatt 1 fest, verzichtet auf die zwingende Vor-

gabe der Begrünung der leicht geneigten Dachflächen und stützt sich hierbei auf folgende Gesichtspunkte: Eine verpflichtende Festsetzung zur Dachbegrünung besteht für rund eine Fünftel der Gebäudedeckfläche, allerdings nur für die Innenhöfe. Hier werden drei der vier Innenhöfe, siehe Planzeichen 9.2, mit intensiver oder extensiver Begrünung definiert. Weiterhin sind insgesamt sechs Bäume in der Qualität H 3xv StU 18-20 zu pflanzen.

Von der privaten Grünfläche sind mit Planzeichen 9.1 „Flächen zum Anpflanzen - gärtnerisch gestaltete Freiflächen mit Rasenflächen, Staudenpflanzungen und Sträuchern auf privaten Grundstücksflächen“ insgesamt 73 m² nördlich der geplanten Gebäudekörper auf einem etwa 2,5 m breiten Streifen festgesetzt.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind nach aktuellem Stand keine zusätzlichen Rodungen festgesetzt.

■ Spielplätze

Für das Gebiet ist gemäß § 7 Abs. 3 BayBO ein Spielplatz für Kleinkinder (Altersgruppe 0-6 Jahre) nachzuweisen. Seit 01.02.2021 ist hier folgender Passus über den Nachweis des Spielplatzes als Satz 2 neu hinzugekommen: „Art. 47 Abs. 3 gilt entsprechend.“ Hiermit wird auf Abs. 3 der Stellplatzsatzung verwiesen:

„(3) Die Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch

1. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück,
2. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, oder
3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag).“

Die Stadt Vilsbiburg macht hier von der zweiten Möglichkeit Gebrauch. Im Jahngarten, ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz geplant. Außerhalb davon ist im Jahngarten bereits ein Spielplatz vorhanden. Über die geplante Freitreppe in der Freiung und eine zweite, kleinere Treppe am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist der öffentliche Spielplatz auch für die Bewohner der Umgebung zugänglich. Das neue Quartier wird hierdurch zusätzlich in die Umgebung eingebunden. Für den Jahngarten strebt die Stadt Vilsbiburg ebenfalls eine Umgestaltung an, beispielsweise in Form eines Ideenwettbewerbs.

Der Spielplatz wird an zwei Stellen mit Planzeichen 9.3 festgesetzt. Weiterhin enthält der Plan eine Definition der öffentlichen Grünflächen zur Sicherung der Grünflächenversorgung mit einem qualitätsvollen Kinderspielplatz, siehe textliche Festsetzung 0.2.4.1:

„Die mit Planzeichen 9.3 gekennzeichneten Flächen sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Rasen, Staudenpflanzung, Beete und Gehölzpflanzungen sowie naturnahe Wiesen) bzw. mit der Zweckbestimmung Spielplatz neu anzulegen. Der Spielplatzbereich mit mindestens 160 m² Fläche ist mit mindestens einer Sandspielfläche, einem ortsfesten Mehrzweckspielgerät und ortsfesten Sitzgelegenheiten auszustatten.“

Der Flächenbedarf (Ansatz = Wohnfläche 25 x 1,5) wurde hierfür gemäß Vorgaben der Stadt Landshut bzw. der Stadt München in deren Freiflächengestaltungssatzungen gewählt. Absicherung und detaillierte Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag möglich.

Der Kaufvertrag samt städtebaulichem Vertrag wurde am 05.05.2021 notariell beurkundet.

■ Flächenversiegelung

Die versiegelten Flächen sind auf ein Mindestmaß zu minimieren. Aufgrund der Nutzung als verdichtetes „Urbanes Gebiet“ (MU) mit einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ bis 0,8 – mit Überschreitung bis 0,98 – und den bestehenden im Geltungsbereich befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad zulässig. Dennoch wird versucht über geplante punktuelle Baum-Pflanzungen, eine hochwertige Gestaltung der Höfe und dem gezielten Erhalt der Großbäume im öffentlichen Straßenraum sowie der Sicherung des Bestandes im Teilbereich des Jahngartens der Aufheizung durch großflächige Belagsflächen entgegen zu wirken.

■ Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Durch das geplante Vorhaben können eventuelle Beeinträchtigungen für saP-relevante Tierarten im Untersuchungsgebiet nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich um die **Arten-**

gruppe der Fledermäuse. Die **fünf leerstehenden Gebäude** können aufgrund der schlechten Baubsubstanz (abbröckelnder Putz, offene Fensteröffnungen bzw. Gauben, Löcher in den Dachstühlen, abstehende Außenwandverkleidungen usw.) potenzielle Quartiere darstellen. Eine weitergehende **Prüfung der Gebäude vor Abriss** (Begehung durch einen Fledermaus-Experten) wird daher **empfohlen**. Gegebenenfalls sind CEF-Maßnahmen für die Artengruppe Fledermäuse erforderlich (Aufhängen von Rund- oder Röhrenkästen bzw. Flachkästen in entsprechenden Stückzahlen).

Der Übergangsbereich zum Jahngarten zählt seit dem Planstand Entwurf zum Planungsgebiet. Hier sind **zwei Bäume mit Höhlennachweisen** vorhanden (Nr. 34 und 36). Diese könnten **Vögeln** (Grünspecht, Gartenrotschwanz und Klappergrasmücke) und Fledermäusen; hier dem **Braunen Langohr**, als Bruthabitat dienen. Die beiden Baumstandorte sind als zu erhalten festgesetzt. Zudem wird der Bereich des Jahngartens entsprechend dem tatsächlichen Bestand als öffentliche Grünfläche festgesetzt und aufgewertet. Gegebenenfalls sind Eingriffe in eine niedrige Strauch-Hecke erforderlich sowie die Rodung von drei Nadelbäumen erforderlich. Die großen Laubbäume bleiben erhalten und somit auch nach derzeitigem Kenntnisstand der Erhaltungszustand der Arten.

5. Öffentliche Belange unter Berücksichtigung der Planungsziele

5.1 Verkehr

Durch die am Südrand den Geltungsbereich begrenzende Ost-West-Hauptverkehrsachse der Landshuter Straße, die sich als Hauptstraße von der Bundesstraße B 299 bis in den Stadtkern erstreckt, ist eine sehr gute überörtliche Verkehrsanbindung gegeben. Der Geltungsbereich selbst umfasst mit der Freiung mehrere Anbindungen von der Landshuter Straße nach Norden zur Schützenstraße, zur Eckstraße und zum Jahnweg.

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan wird der öffentliche Straßenraum teilweise in seinem Bestand festgesetzt, in Teilen aber auch neu geordnet. Die bestehende Hauptverbindungsachse nach Norden (= Schützenstraße) wird weiterhin als „öffentliche Straßenverkehrsfläche, Erschließungsstraße“ festgesetzt (siehe Planzeichen 6.1). Sämtliche angrenzenden öffentlichen Platzflächen in der Freiung werden einheitlich als „Straßenverkehrsfläche, öffentlich, verkehrsberuhigter Bereich, Platzraum, öffentliche Grünflächen hierin enthalten“ ausgewiesen (siehe Planzeichen 6.2). Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiung“ vom 19.12.2018 werden jedoch bewusst keine Stellplätze lagegenau zeichnerisch festgesetzt, um einem feiraumplanerischen Architektenwettbewerb nicht vorzugreifen. Diese sind jedoch zulässig.

Der von Norden kommende Verkehrsfluss wird von den Gebäuden weg nach Südosten gedrängt. Der verkehrsberuhigte Bereich verhindert ein schnelles „Durchfahren“ im Bereich des Jahnwegs (hier gegenwärtig Außengastronomie vor der Bäckerei) und bildet eine zusammenhängende verkehrsberuhigte Platzfläche. Hierdurch soll die Aufenthaltsqualität erhöht werden.

Die privaten Grundstücke sind weitestgehend mit einer Tiefgarage unterbaut (2.489 m² von 2.815 m²). Im aktuellen Bestand sind derzeit etwa 35-40 öffentliche Stellplätze vorhanden. Der Erhalt von öffentlichen verfügbaren Stellplätzen stellt ein großes Anliegen der Stadt Vilsbiburg dar.

Von den **insgesamt 67 Stellplätzen** werden 39 den entstehenden Wohnungen zugeordnet und 28 Stellplätze den gewerblichen Nutzungen. So verbleiben zwar nach der offiziellen Aufstellung keine öffentlichen Stellplätze, jedoch ist damit zu rechnen, dass die 28 benötigten Stellplätze für die Läden und die Bürofläche in der Realität niemals vollständig belegt sein werden. Für die öffentlichen Stellplätze kann also ein Teil der Stellplätze für die Läden und die Bürofläche mitgenutzt werden.

Die Verlegung des ruhenden Verkehrs weg aus den Freiräumen in die Tiefgarage stellt ein wesentliches Kriterium für die Schaffung der Aufenthaltsqualität dar. Im östlichen Bereich des Untergeschosses, unterhalb des östlichen bzw. mittleren Riegels, werden Kellerräume und Fahrradstellflächen für die Bewohner untergebracht. Die Dimensionierung der Tiefgarage resultiert aus den benötigten Stellplätzen entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg. Ein zusätzlicher Parkdruck auf die umliegenden Quartiere ist dringend zu vermeiden.

Die Tiefgarage kann über die beiden Aufzuganlagen verlassen werden sowie über das Treppenhaus.

Mit über 1.000 m² Nutzfläche zählt eine Tiefgarage als Großgarage. Daher ist die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910) Bay RS 2132-1-4-B zu beachten. Zudem gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg in ihrer aktuell gültigen Fassung (derzeitiger Stand 01.04.2015).

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage im Stadtzentrum und der verkehrlichen Umrahmung trotz der verkehrsberuhigten Bereiche mit Emissionen zu rechnen ist (Lärm, Staub usw.).

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Alle 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. Aus Aufenthaltsräumen der nicht zu ebenen Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen gewährleistet sein. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern besteht Bedenken.

5.2 Hydrogeologie und Wasserwirtschaft

Die derzeitige Geländeoberfläche fällt grundsätzlich von Nordwesten nach Südosten. Der nördlichste Punkt der zu bebauenden Fläche, im Nordeck des derzeitigen Parkplatzes befindet sich gemäß des Ingenieurbüros Sehlhoff GmbH, Vilsbiburg, vom 13.07.2017 auf rund 449 müNN. Die östliche Ecke des Parkplatzes (= nordöstliche Ecke des Geltungsbereichs) erreicht rund 447 müNN. Die südöstliche Ecke des Geltungsbereiches (= an der Landshuter Straße) weist eine Höhenlage von 443,7 müNN auf und die Südwest-Ecke von 444,3 müNN. Der zum Planstand Entwurf hinzugekommene Teilbereich des Jahngartens im Norden liegt gemäß Schummerungsbild im Bayernatlas bei etwa 448,8 müNN im Übergang zum Jahnweg im Westen und 450,7 müNN in der nördlichsten Ecke an der Eckstraße.

Der Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (IÜG) weist großflächig für den Geltungsbereich – ausgenommen Jahngarten – (hier ca. 85 % v. a. im Süden betroffen) einen wassersensiblen Bereich aus. Lediglich die höher gelegene nördliche Ecke bleibt ausgespart.

Der Geltungsbereich und sein näheres Umfeld liegen weder in einem Wasserschutzgebiet noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Die Große Vils (Gewässer 2. Ordnung) fließt in ca. 320 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches von Südwest nach Nordost. In rund 130 m südöstlich des Geltungsbereiches beginnt das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Großen Vils. Die **Grundwasserhöhengleichen** liegen bei ca. 437 müNN, d. h. das Grundwasser ist in etwa 7-10 m unter der Geländeoberfläche zu erwarten, die Fläche des Jahngartens ausgenommen (Quellen: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete Bayern IÜG).

Das im Geltungsbereich auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu sammeln und gezielt gedrosselt in das öffentliche Mischwasserkanalsystem abzuleiten (siehe textliche Festsetzung 0.1.5.1).

Weiterhin ist die Dimensionierung einer bzw. mehrerer Retentionszisternen mit insgesamt mind. 50 m³ in die Textliche Festsetzung 0.1.5.1 aufgenommen.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenso dem bestehenden Mischwasserkanal zuzuleiten (siehe textliche Festsetzung 0.1.5.2).

■ Hang-, Schicht- und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Es ist neben dem Tertiären Grundwasserleiter in der Talaufgabe der Vils auch ein oberflächennaher Grundwasserleiter vorhanden.

Für das Erstellen von Tiefgaragen ist, unabhängig von einer Baugenehmigung, eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

5.3 Ver- und Entsorgung

■ Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Vilsbiburg gewährleistet. Die Stadtwerke Vilsbiburg planen eine Sanierung der Wasserhauptleitung und von Hausanschlüssen.

■ Löschwasserversorgung

Um den Bedarf an Löschwasser sicherzustellen, erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Abstimmung mit der Stadt Vilsbiburg und der zuständigen Feuerwehr. Sofern eine Löschwasserversorgung nicht geleistet werden kann, ist eine Löschwasserversorgung auf dem Grundstück über entsprechende Löschwassertanks im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen.

Der erforderliche Löschwasserbedarf ist je nach Art der 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. Des Weiteren sind sie außerhalb des Trümmerschattens von Gebäuden und nach Möglichkeit am Fahrbahnrand zu positionieren.

■ Abwasserbeseitigung

Das zukünftig anfallenden Schmutz- und Regenwasser wird in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Freiung eingeleitet.

■ Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene zentral geregelt.

■ Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Vilsbiburg und kann als gesichert betrachtet werden. Die Stadtwerke Vilsbiburg planen Maßnahmen zur Netzverstärkung und -ausbau.



geplanter Trafostandort (rot) im Luftbild

Ein Trafohaus steht derzeit auf Fl.Nr. 87/2 Tfl. in der öffentlichen Grünfläche des Jahngartens. Hier ist eine Verlegung um ca. 40 m weiter nach Norden im Jahngarten, außerhalb des Geltungsbereiches, geplant. Es erfolgte hierzu eine Abstimmung mit den Stadtwerken Vilsbiburg. In der Abbildung links ist der derzeit favorisierte künftige Standort des Trafogebäudes im Jahngarten dargestellt. Das Trafogebäude im Geltungsbereich soll angebrochen werden, sobald das neue Gebäude fertig erstellt ist.

■ Telekommunikation

Zur Telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches sind die bestehenden Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom AG der angrenzenden Siedlungsgebiete zu nutzen, siehe auch Leitungsplan in Kapitel 6. Das Telefon- und Kabelnetz der Telekom AG wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ergänzt. Die Stadtwerke Vilsbiburg planen den Ausbau der Breitbandversorgung mit Glasfaser.

5.4 Immissionsschutz

Nach § 1 (5) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind die Auswirkungen auf nächstgelegene Siedlungsbereiche (hier v. a. Lärm), sowie mögliche Einwirkungen der umliegenden Gewerbebetriebe auf die geplante Bebauung (hier Geruch, vgl. Gutachten 2018) zu betrachten. Hierfür wurden zwei Gutachten angefertigt, wobei das aktuelle Schalltechnische Gutachten der Begründung als Anlage beigelegt ist. Nachstehend sind die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst:

„Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans "Freiung" der Stadt Vilsbiburg durch das Deckblatt 1 wurde durch das Sachverständigenbüro "Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB" aus Landshut

mit Datum vom 05.07.2021 ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Lärmimmissionen durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch die umliegenden Betriebe (Bäckerei "Feß", Gebrauchtgüterhaus "Hab & Gut", Friseursalon "Sultans of the Hair") hervorgerufen werden. Die ermittelten Beurteilungspegel wurden mit den in einem urbanen Gebiet geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen, um zu überprüfen, ob der Bebauungsplan wie geplant geändert werden kann (u.a. zusätzliches Vollgeschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss im Vergleich zum Urplan), ohne die Belange des Lärmimmissionsschutzes im Rahmen der Bauleitplanung zu verletzen.

Bei städtebaulichen Planungen sind zwar zunächst die im Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 genannten Orientierungswerte als Beurteilungsmaßstab heranzuziehen. Weil diese Norm jedoch – anders als die TA Lärm - noch nicht an den neuen Gebietstyp angepasst wurde und somit zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht feststeht, welche Orientierungswerte in einem urbanen Gebiet anzustreben sind, wurden die ermittelten Lärmimmissionen allein über einen Vergleich mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm beurteilt. Dies ist insbesondere auch deshalb zielführend, weil zur Beurteilung von Geräuschen gewerblicher Anlagen in Genehmigungsverfahren sowie bei Beschwerdefällen stets die TA Lärm und nicht die DIN 18005 als normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift verwendet wird und die Orientierungswerte der DIN 18005 für anlagenbedingten Lärm in der Regel ohnehin gleichlautend zu den Immissionsrichtwerten der TA Lärm sind.

Die Berechnungsergebnisse sind auf farbigen Lärmbelastungskarten im Anhang des schalltechnischen Gutachtens dargestellt und belegen, dass der tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) in einem urbanen Gebiet geltende Immissionsrichtwert $IRW_{MU,Tag} = 63 \text{ dB(A)}$ nahezu flächendeckend eingehalten wird. Lediglich vor der Südwestfassade desjenigen Gebäudes, vor dem die Entladung des Silo-Lkw erfolgt, der ca. alle drei Wochen Mehl anliefert, treten auf Höhe der ersten beiden Vollgeschosse Überschreitungen um 1 – 3 dB(A) auf.

Die werktäglich stattfindende Auslieferung der Backwaren mit dem firmeneigenen Transporter in der Nachtstunde zwischen 5:00 und 6:00 Uhr und der Betrieb der stationären Anlagen verursachen nächtliche Beurteilungspegel von lediglich 37 dB(A) an den künftig möglichen Immissionsorten vor der südwestlichen Baulinie der geplanten Gebäude. Somit wird der zulässige Immissionsrichtwert $IRW_{MU,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ flächendeckend unterschritten.

Ungünstiger stellt sich die anlagenbedingte Geräuschbelastung in der Nachtstunde zwischen 3:00 und 4:00 Uhr dar: Die einmal wöchentlich stattfindende Anlieferung von Rohstoffen mittels Lkw respektive die Entladung von zwei Rollwägen führt vor der Südwestfassade des gegenüber dem Eingang in die Bäckerei geplanten Gebäudes auf Höhe aller drei Vollgeschosse abschnittsweise zu Richtwertüberschreitungen um 1 – 3 dB(A). Im übrigen urbanen Gebiet ist eine gesicherte Einhaltung der Schallschutzziele gewährleistet.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwänden) kommen zur Lösung der tagsüber festgestellten lärmimmissionsschutzfachlichen Konflikte unter den gegebenen örtlichen Randbedingungen nicht in Frage. Passive Schutzmaßnahmen (Einbau von Belüftungsanlagen) scheiden ebenfalls aus, weil der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte stets im Freien in 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums zu erbringen ist. Somit können die ermittelten Richtwertüberschreitungen nur noch mit der Festsetzung einer strikt lärmabgewandten Grundrissorientierung sinnvoll bekämpft werden (d.h. keine Außenwandöffnungen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in der von Überschreitungen betroffenen Fassade im ersten und zweiten Vollgeschoss). Diese Festsetzung gilt jedoch nur solange, wie die Entladung des Silo-Lkw im Jahnweg erfolgt. Sobald die vom Betreiber der Bäckerei geplante Verlegung der Andockstelle für die Leitungen abgeschlossen ist – was vermutlich bis Ende dieses Jahres der Fall sein wird -, ist die Festsetzung obsolet, nachdem aufgrund des dann deutlich größeren Abstands zwischen dem Standpunkt des Lkw und den neu entstehenden Immissionsorten keine Richtwertüberschreitungen mehr zu befürchten sind.

Im Grunde müsste eine lärmabgewandte Grundrissorientierung auch für diejenigen Abschnitte der Südwestfassade des neben dem Eingang in die Bäckerei geplanten Gebäudes festgesetzt werden, die in der Nachtstunde zwischen 3:00 und 4:00 Uhr von Richtwertüberschreitungen betroffen sind. Die Anlieferung der Rohstoffe findet jedoch erst seit einigen Monaten in der Nachtzeit statt und ist nicht genehmigt. Außerdem befinden sich in der Nähe des Entladebereichs bestehende schutzbedürftige Nutzungen, die genauso einen Anspruch auf Einhaltung zulässiger Immissionsrichtwerte besitzen und die in diesem Kontext als maßgebliche Immissionsorte im Sinne der TA Lärm fungieren. Die praktizierte Nachtanlieferung wäre also aus lärmimmissionsschutzfachlicher Sicht nur dann zulässig bzw. genehmigungsfähig, wenn der gleichlautende Immissionsrichtwert $IRW_{MI,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ eines Mischgebiets

an den näher gelegenen, bestehenden Immissionsorten eingehalten wäre. Unter dieser Voraussetzung (Zwangspunkt) wären wiederum im geplanten urbanen Gebiet aufgrund des größeren Abstands zwischen dem Entladebereich und den neu entstehenden Immissionsorten keine Richtwertüberschreitungen in der Nachtzeit mehr festzustellen.

Außerdem wurden die lärmimmissionsschutzfachlichen Auswirkungen des planungsbedingten Fahrverkehrs (hier: Tiefgaragenausfahrt) in Bezug auf die bestehende schutzbedürftige Nachbarschaft geprüft. Zu diesem Zweck wurden Lärmprognoseberechnungen gemäß den Vorgaben der Bayerischen Parkplatzlärmstudie durchgeführt. Nachdem die Aufteilung der insgesamt 68 Stellplätze auf die verschiedenen Mieter bzw. Nutzer bekannt ist, wurden die Emissionspegel getrennt für die 40 Stellplätze der Wohneinheiten und die 28 Stellplätze der gewerblichen Einheiten (Büro, Fahrradgeschäft) ermittelt. Unter diesen Voraussetzungen errechnen sich in der schutzbedürftigen Nachbarschaft der Planung Beurteilungspegel, die die in einem Mischgebiet zulässigen Immissionsrichtwerte $IRW_{MI,Tag} = 60 \text{ dB(A)}$ und $IRW_{MI,Nacht} = 45 \text{ dB(A)}$ der TA Lärm an den diesbezüglich maßgeblichen Immissionsorten vor der Nordwestfassade des Wohn- und Geschäftshauses "Schützenstraße 6" auf Fl.Nr. 92 der Gemarkung Vilsbiburg tags wie auch nachts deutlich unterschreiten. Durch die vollständige Einhausung der Rampe der Tiefgarage werden die Geräuschentwicklungen auf ein Mindestmaß beschränkt."

Die entsprechende textliche Festsetzung ist unter 0.1.7.1 im Plan verankert.

Der Planungsbegünstigte hat bereits Kontakt mit der Bäckerei aufgenommen. Die Planungen der Verlegung der Mehlanlieferung weg vom Jahnweg laufen. Sobald diese entsprechend verlegt ist, ist die Umsetzung der Festsetzung 0.1.7.1 nicht mehr erforderlich. Dies ist auch im Interesse der Anwohner im Jahnweg, da das Lieferfahrzeug während der Lieferung die Straße blockiert.

„Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans "Freiung" durch die Stadt Vilsbiburg wurde durch das Sachverständigenbüro hooock farny ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut mit Datum vom 12.02.2018 ein immissionsschutztechnisches Gutachten erstellt. Dabei wurden Ausbreitungsrechnungen nach Anhang 3 der TA Luft zur **Ermittlung der Geruchsmissionen** durchgeführt, die im Geltungsbereich der Planung durch den Betrieb der Bäckerei "Feß" im Südwesten der Planung hervorgerufen werden.“

Das Gutachten wurde für den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiung“ vom 19.12.2018 erstellt. Dieses kam zu folgendem Ergebnis: „Demnach sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Belästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch Geruchsmissionen zu erwarten. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen sind somit nicht notwendig.“

5.5 Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

5.6 Denkmalpflege

Rund 75 % des Geltungsbereiches zählen zum **Bodendenkmal D-2-7540-0138** „untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile im Bereich der Vorstadt („Obere Stadt“) von Vilsbiburg“ (siehe Planzeichen 14.1). Daher ist **für Bodeneingriffe jeglicher Art** im Geltungsbereich eine **denkmalrechtliche Erlaubnis** nach Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Laut dem Bayernviewer-Denkmal – Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (2020) befindet sich das **Baudenkmal** Kriegerdenkmal, Kalkstein, 1953/54, Anlage bestehend aus: Mariensäule mit Brunnenbecken, daran anschließend Mauerzug mit Gedenktafeln, rechtwinklig angeschlossen dreiteilige Reliefplastik von Fritz Schmoll gen. Eisenwerth. (**D-2-74-184-152**) im **Geltungsbereich**. Im Rahmen der Umgestaltung des Platzes ist es gegebenenfalls notwendig, das Denkmal zu bewegen. Näheres hierzu ist dem Kapitel 4.2 Städtebauliches Konzept Stadtbauförderung auf Seite 12-13 zu entnehmen.

Vor allem Richtung Stadtkern liegen weitere Bodendenkmäler. Folgende **Baudenkmäler** finden sich im Nahbereich bzw. im weiteren Umfeld des Planungsgebietes:

- im **Nahbereich**, d. h. in 80 - 100 m Abstand zum Geltungsbereich:
 - **D-2-74-184-9 Wohnhaus, syn. Wohngebäude**, Wohnhaus, zweigeschossiger traufständiger Satteldachbau, mit Kniestock und vorkragendem Dach, [...]
 - **D-2-74-184-19 Wohn- und Geschäftshaus**, Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Satteldachbau, im Kern 18. Jh., [...]

- im **weiteren Umfeld**, d. h. in 100 - 200 m Abstand zum Geltungsbereich:
 - **D-2-74-184-10 Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal**, [...]
 - **D-2-74-184-5 Wohnhaus, syn. Wohngebäude**, Wohnhaus, zweigeschossiges traufständiges Gebäude mit Flachsatteldach, [...]
 - **D-2-74-184-25 Wohn- und Geschäftshaus**, Ehem. dreigeschossiges Wohnhaus mit Treppengiebel und historisierenden Schmuckelementen, [...]
 - **D-2-74-184-26 Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal, Wohn- und Geschäftshaus**, Ehem. Gasthof Stammler, zweigeschossiges Doppelhaus [...]
 - **D-2-74-184-38 Wohn- und Geschäftshaus, Bürgerhaus**, Bürgerhaus, dreigeschossiger giebelständiger Bau im Inn-Salzach-Typus mit Grabendach und Vorschussmauer, [...]
 - **D-2-74-184-39 Wohn- und Geschäftshaus**, Wohn- und Geschäftshaus, dreigeschossiger Satteldachbau mit Staffelgiebel und Erker, [...]
 - **D-2-74-184-40 Saalkirche, katholische Kirche, Spitalkirche, syn. Hospitalkirche**, Kath. Spitalkirche Hl. Dreifaltigkeit und ehem. Heiliggeist-Spital, heute Heimatmuseum; [...]
 - **D-2-74-184-41 Stadttor**, Oberes Tor, viergeschossiges Stadttor über quadratischem Grundriss mit achteckigem Glockengeschoss, [...]
 - **D-2-74-184-20 Wohn- und Geschäftshaus**, Wohnhaus, dreigeschossiger Satteldachbau, mit rundbogigem Zwerchgiebel und bekrönender Stuckfigur, [...]

Des Weiteren befinden sich **weitere Baudenkmäler im Stadtkern** Richtung Osten (ab ca. 200 m bis 400 m entfernt). Hier ist der Bestand auch als Ensemble geschützt.

In ca. 420 m nordöstlichem Abstand befindet sich die **Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt**, Hallenkirche der Landshuter Bauschule, Blankziegelbau mit Westturm, Chor nach 1404 begonnen und 1437 geweiht, [...], 1875 (**D-2-74-184-7**). Diese ist gleichzeitig ein sog. landschaftsprägendes Baudenkmal. Es bestehen vom Geltungsbereich aus auf Grund der nach Süden fallenden Hanglage keine direkten Blickbezüge zur Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt.

In ca. 1 km südöstlichem Abstand befindet sich die **Kath. Wallfahrtskirche Maria Hilf**, neuromanische Basilika, 1832-36, Seitenschiffe 1870, Freitreppe und Terrasse 1874, [...] (**D-2-74-184-13**). Es bestehen hier in unerheblichem Maße kleinteilig Blickbeziehungen auf Teilbereiche der Kirchturmspitzen.

Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5 Nr. 3 I Denkmalpflege Informationen des BfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2). Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege können auch der Broschüre "Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung." (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmal-pflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf) entnommen werden.

Als Alternative zur archäologischen Ausgrabung kann in bestimmten Fällen eine **Konservatorische Überdeckung** der Bodendenkmäler in Betracht gezogen werden. Eine konservatorische Überdeckung ist oberhalb des Befundhorizontes und nur nach Abstimmung mit dem BfD zu realisieren (z.B. auf Humus oder kolluvialer Überdeckung). Vgl. zur Anwendung, Ausführung und Dokumentation einer Kon-

servatorischen Überdeckung [https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/dokuvorgabenapril 2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/dokuvorgabenapril%202020.pdf) sowie [https://www.blfd. bayern. de/mam/information und service/fachanwender/dokuvorgaben april 2020.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/dokuvorgaben%20april%202020.pdf), der Punkt 1.12 Dokumentation einer Konservatori-schen Überdeckung. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege berät in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde beider Prüfung alternativer Planungen unter denkmalfachlichen Gesichtspunkten.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern können folgender Homepage entnommen werden: [https://www.blfd.bayern.de/mam/information und service/fachanwender/rechtliche grundlagen Überplanung bodendenkmäler.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information%20und%20service/fachanwender/rechtliche%20grundlagen%20überplanung%20bodendenkmäler.pdf) (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Die Stadt Vilsbiburg würdigt die Belange des Denkmalschutzes und berücksichtigt diese. Aufgrund der vielfältigen Bau- und Bodendenkmäler im Innenstadtbereich ist ein umsichtiger Umgang mit diesen Belangen regelmäßig erforderlich. Im Urkataster ist das betreffende Areal insgesamt dicht bebaut dargestellt. Gleichwohl hält die Stadt Vilsbiburg an der vorliegenden Planung im Deckblatt 1 mit einer Tiefgarage fest und stützt sich hierbei auf folgende drei Gesichtspunkte des Allgemeinwohls, die eine sachgerechte Abwägung im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ermöglichen – hier zunächst stichpunktartig zusammengefasst, danach ausführlich erläutert.

1. Nachverdichtung, gezielte Umsetzung nach ISEK und Rahmenplanung, z. B. innenstadtnahen Wohnraum schaffen, moderne Wohnformen, barrierefrei, zukunftsweisend (Holzbau, ökologisch), Stärkung der Ortsmitte Vilsbiburgs durch ergänzenden Wohnraum sowie aktivierende Nutzungen im Erdgeschossbereich (sog. Frequenzbringer wie Läden, Gastronomie, Soziales und Kultur). Der Handlungsbedarf wurde im ISEK unter anderem belegt mittels einer Haushaltsumfrage. Es gibt einen hohen Bedarf an kleineren Wohneinheiten und Eigentumswohnungen als Alternative zum Einfamilienhaus nach dem Auszug der Kinder.
2. Lösung der Parkplatzsituation und Schaffen lebenswerter Aufenthaltsbereiche im Freiraum ist nur durch die zwingende Festsetzung der Stellplätze in einer ausreichend dimensionierten Tiefgarage möglich. Für die Aktivierung des öffentlichen Raumes sind aktivierende Nutzungen in der Erdgeschosszone entscheidend; jeweils ebenerdig vom Straßen- und Platzraum aus erreichbare Tiefgaragenstellplätze würden das verhindern.
3. Aufwertung des Quartiers in Form einer gezielten Belebung der Platzsituation durch die Freitreppe (öffentlich, Treffpunkt) und andererseits wertvolle ruhige Innenhöfe (privat, z. T. halböffentlich mit einem Durchblick und der Einbeziehung des Jahngartens im Norden. Ein städtebaulicher Wettbewerb für den öffentlichen Platzraum ist seitens der Stadt Vilsbiburg geplant.

Zu 1.:

Die Bedeutung der Entwicklung der Freiung wird im Integrierten städtebaulichen Konzept (ISEK) vom 16.12.2020 herausgearbeitet, wie nachstehend zitiert. „Der Freiung am westlichen Eingang der Innenstadt die Funktion als Aufenthaltsort und Treffpunkt wiederzugeben ist zentraler Inhalt des Sanierungsprojektes an dieser Stelle. Eine beispielbare Wasserfläche, gut gestaltete Beleuchtung und großzügige, den Fußgängern und Radfahrern gewidmete Flächen tragen dazu bei, die Freiung wieder zu einem Platz für die Vilsbiburger zu machen.“

Im Rahmen der Erstellung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) wurden Bürgerbefragungen durchgeführt. Hierbei wurde die Frage zur Verfügbarkeit von genügend (bezahlbarem) Wohnraum mittel bewertet. Jedoch jüngere Menschen (15 bis 24 Jahre) gaben hier eine deutliche Tendenz Richtung „trifft nicht zu“ an. Ähnlich waren hier die Antworten auf die Frage „Gibt es ausreichend Treffpunkte für Personen in meiner Lebensphase“. Auch hier waren vor allem die jüngsten Befragten eher unzufrieden als zufrieden. Die Attraktivität der Innenstadt als Wohnort wird ebenfalls als mittel bewertet. Die Frage nach attraktiver Außengastronomie und Biergärten wurde von allen Fragen am negativsten bewertet. Auf die Frage „Welche Bereiche oder Standorte in Vilsbiburg nehmen Sie negativ wahr bzw. welche Bereiche oder Standorte weisen Verbesserungspotential auf?“ wurde das Gebiet um die Freiung zusammen mit dem Altstadt kern am häufigsten genannt. Im ISEK wird die Freiung als eine von insgesamt neuen „öffentlichen Flächen mit Sanierungsbedarf“ im Stadtgebiet aufgeführt. Den daraus entstehenden Handlungsbedarf hat die Stadt Vilsbiburg aufgegriffen und eine Rahmenplanung in Auftrag gegeben. Dies vom Stadtrat ausgewählte Variante 3 bildet die Grundlage für die vorliegende Planung.

Zu 2.:

Für das beplante Gebiet existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplan „Freiung“ vom 19.12.2018, der durch die vorliegende Planung ersetzt wird. Dadurch wird die Dichte im Gegensatz zum gültigen Stand geringfügig erhöht. Durch die Kombination von Wohnen, Ladengeschäften und anderen Nutzungen wie z.B. Praxen und den anderen zulässigen Nutzungen im Urbanen Gebiet (MU) wird den genannten Wünschen der Bürger nachgekommen.

Durch das zurückgesetzte vierte Staffelgeschoss kann der zur Verfügung gestellte Wohnraum weiter erhöht werden. Um diese Dichte zu erreichen, kann der nötige Raum für den ruhenden Verkehr nur in einer Tiefgarage untergebracht werden. Von den insgesamt 67 Stellplätzen werden 39 den entstehenden Wohnungen zugeordnet und 28 Stellplätze den gewerblichen Nutzungen.

Die Verlegung des ruhenden Verkehrs weg aus den Freiräumen in die Tiefgarage stellt ein wesentliches Kriterium für die Schaffung der Aufenthaltsqualität dar. Im östlichen Bereich des Untergeschosses, unterhalb des östlichen bzw. mittleren Riegels, werden Kellerräume und Fahrradstellflächen für die Bewohner untergebracht. Die Dimensionierung der Tiefgarage resultiert aus den benötigten Stellplätzen entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Vilsbiburg. Ein zusätzlicher Parkdruck auf die umliegenden Quartiere ist dringend zu vermeiden.

Zu 3.:

Insbesondere die hochwertige Gestaltung der Freianlagen stellt ein übergeordnetes Ziel der Planung dar. Im südlichen Bereich wird im Nachgang zum Bauleitplanverfahren ein städtebaulicher Wettbewerb für die Platzfläche begonnen. Seitens der Städtebauförderung an der Regierung von Niederbayern wurde eine Förderung für die Neugestaltung der „Freiung“ in Aussicht gestellt.

Weiterhin wird der Freiraum durch den entstehenden Einbezug des Jahngartens im Norden aufgewertet. Der Übergangsbereich zum Jahngarten zählt seit dem Planstand Entwurf mit 990 m² zum Planungsgebiet. Es entsteht hier eine Durchlässigkeit über die geplante große Freitreppe an der Freiung über eine weitere Treppe direkt auf die großzügige öffentliche Grünfläche. Diese führt über einen der vier Innenhöfe, wovon der an die Freitreppe grenzende öffentlichkeitswirksam gestaltet wird. Östlich an diesen grenzend werden im Gebäude gewerbliche Nutzungen (z.B. Büro oder Praxis) untergebracht. Die Freitreppe nahe dem verkehrsberuhigten Bereich belebt die Platzsituation zusätzlich. Durch die Kombination von Wohnraum, kleinen Gewerbeeinheiten sowie attraktiven Freiräumen erfährt das gesamte Quartier hier eine spürbare Aufwertung. Durch die unmittelbare Nähe zur Altstadt Vilsbiburg eignet sich der Standort besonders für Wohnnutzungen mit fußläufiger Erreichbarkeit der Innenstadt. Die Detailplanung des Investors wird bereits zeitlich zum Bauleitplanverfahren in enger Abstimmung mit der Stadt Vilsbiburg erstellt. Das Gebäude wird mit barrierefreiem Zugang errichtet. Die Wohnungen in den obersten Stockwerken sind durch die Stegeverbindungen ebenfalls barrierefrei erreichbar. Die Dachkonstruktion wird in nachhaltiger Holzbauweise ausgeführt, die Dachflächen der obersten Geschosse mit Photovoltaikanalgen bestückt. Insbesondere die beiden westlichen Innenhöfe sind von der öffentlichen Nutzung abgerückt und bieten Aufenthaltsqualitäten für die Bewohner.

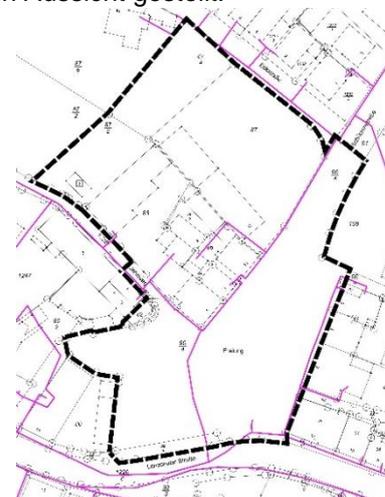
Weiterhin **liegt** mit Bescheid B-2021-059 des Landratsamtes Landshut vom 09.06.2021 die **denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für das städtische Grundstück Fl.Nr. 87** im Ostteil vor. Für die im Westen angrenzenden nahezu vollständig bebauten privaten Grundstücke Fl.Nr. 83, 84, 86 und 86/2 wurde eine denkmalsschutzrechtliche Erlaubnis bereits beantragt und seitens des Landratsamtes Landshut mündlich gegenüber Vertretern der Stadtverwaltung bereits ebenfalls in Aussicht gestellt.

6. Nachrichtliche Übernahmen

■ Leitungstrassen

Strom-Freileitungen bestehen im gesamten Geltungsbereich nicht.

Nach Ortseinsicht besteht zwischen den stark baufälligen und für den Abriss vorgesehenen Bestandsgebäuden im Geltungsbereich auf den Flurnummern 84, 86/2 und 83 eine lokale Telekommunikationsleitung der Telekom (siehe pinke Linien in Abbildung rechts) zwischen den Gebäuden.



Leitungsplan Telekom ohne Maßstab

7. Flächenbilanz

■ Flächenbilanz nach zeichnerischen Festsetzungen

Festsetzung <i>Werte für Teilbereiche im Deckblatt 1</i>	rechtskräftiger Bebauungs- und Grünordnungsplan		Freiung Deckblatt 1	
	Fläche in m ²	in %	Fläche in m ²	in %
öffentliche Verkehrsflächen davon öffentliche Erschließungsstraße 757 m ² davon öffentlicher Gehweg 141 m ² davon öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich 2.392 m ²	2.560	47,1	3.290	46,1
Umgriff der Baugrenzen (ohne Trafogebäude) 2.302 m ² darin enthalten: (Steg zwischen den Riegeln 146 m ²) (Dachbegrünung auf unterbauten Bereichen 466 m ²) (private Erschließungsflächen 341 m ²)	2.377	38,7	2.302	32,2
private Erschließungsflächen (ohne Treppe im Jahngarten) davon Außenbereich Bäckerei Feß (Fl.Nr. 82 Tfl.) 38 m ² davon Vorzone Baukörper im Westen + Osten 331 m ²	161	2,6	369	5,2
private Grünflächen am Nordrand, nicht unterbaut 73 m ² am Nordrand, unterbaut durch Tiefgarage 109 m ²	314	5,1	182	2,6
öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Parkanlage (Platzsituation Freiung)	728	11,9	--	--
öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage (Jahngarten) darin enthalten: (Sträucher zu erhalten 65 m ²) (Trafogebäude im Jahngarten Bestand 25 m ²) (Erschließungsfläche Treppenanlage 14 m ²)	--	--	988	13,9
Flächen außerhalb des Geltungsbereichs	990	--	--	--
Geltungsbereich gesamt	6.140	100,0	7.130	100,0

8. Voraussichtliche Kosten

8.1 Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung

Die Anschlusskosten werden nach der gültigen Wassersatzung berechnet.

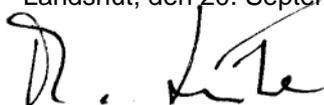
8.2 Voraussichtliche Kosten der Abwasserbeseitigung

Die Anschlusskosten werden nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Vilsbiburg berechnet.

8.3 Finanzierung der Erschließungskosten

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen werden im Haushaltsplan der Stadt Vilsbiburg berücksichtigt.

Landshut, den 20. September 2021



LINKE + KERLING

STADTPLANER + LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

■ Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.01.2021 (GVBl. S. 286).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl 1998, S. 796), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) 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), das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 25.01.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, Neufassung mit Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540).
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayRS IV, S. 354) das zuletzt durch Gesetz vom 23.04.2021 (GVBl. S. 199) geändert worden ist.
- Änderung der Verwaltungsvorschrift zum Lärmschutz (die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), seit 9. Juni 2017 in Kraft
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).
- Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ vom 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Nr. 25, S. 1057 ff.), in Kraft seit 13. Mai 201.

■ Anhang zu textliche Festsetzungen Punkt 0.2.2.1

0.2.4.1 Artenliste für Gehölzpflanzungen

Großbäume Begrünung in **öffentlicher** Grünflächen / Stellplatz-Begrünung,
Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20–25 cm
(siehe Planzeichen 13.1 und 13.3)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Platanus acerifolia	Platane
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

Großbäume Begrünung in **öffentlicher** Grünflächen – Jahngarten
Pflanzqualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, StU 20–25 cm
(siehe Planzeichen 13.3)

Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie -> im Bestand
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Platanus acerifolia	Platane
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

Laubbäume Begrünung in **privaten** Grünflächen auf unterbauten Bereichen,
Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 18–20 cm
(siehe Planzeichen 13.2)

Amelanchier spec.	Felsenbirne in Arten, z.B. Amelanchier ovalis
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn, z.B. Sorte 'Paul's Scarlet'
Crataegus prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Prunus spec.	Zier-Kirschen in Arten, z.B. Sorte 'Kanzan'
Malus spec.	Zier-Apfel in Arten, z.B. Sorte 'Evereste'

mögliche freiwillige Pflanzungen in den privaten Grünflächen

Obstbäume

Juglans regia
Malus domestica
Prunus avium
Prunus domestica
Pyrus communis

ergänzend in den Innenhöfen

Pflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, ohne Ballen, mind. StU 8-10

Walnuss
Apfel in Sorten
Kirsche in Sorten
Zwetschge in Sorten
Birne in Sorten

■ Gehölzspektrum zur Auswahl für Pflanzungen in den Grünflächen

Laubbäume

Acer campestre
Carpinus betulus

d.h. mittelgroße Bäume,

Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 16-18

Feld-Ahorn
Hainbuche

Kleinkronige Bäume

Malus sylvestris
Prunus avium 'Plena'

Pflanzqualität: H 3 x verpflanzt, StU 12-14

Holz -Apfel
Gefüllte Vogel-Kirsche

Heckengehölze für Einfriedungen als Schmithecke oder freiwachsende Laubhecke

hier nach Möglichkeit je Schmithecke nur eine Gehölzart

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Forsythia europea
Ligustrum vulgare *
Syringa vulgaris

Feld-Ahorn (nur Heckenpflanzen für Schmithecken als Einfriedung)
Hainbuche (nur Heckenpflanzen für Schmithecken als Einfriedung)
Kornelkirsche
Goldglöckchen
Liguster
Flieder

weitere Heckengehölze

Cornus sanguinea Blut-Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus * Pfaffenhütchen
Forsythia europea Goldglöckchen
Lonicera xylosteum * Gemeine Heckenkirsche
Rosa pimpinellifolia Bibernel-Rose
Rosa rubiginosa Wein-Rose
Syringa vulgaris Hybr. Flieder in Sorten
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana * Wolliger Schneeball

In Teilen giftige Sträucher sind mit * gekennzeichnet.

Kletterpflanzen

zur Fassadenbegrünung Pflanzqualität: Container, 60–100 cm

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