



**Satzung  
der Stadt Vilsbiburg über die förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebiets „Innenstadt“**

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung i.d.F. vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) und des § 142 Abs. 3 BauGB i.d.F. vom 03. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) hat der Stadtrat der Stadt Vilsbiburg in seiner Sitzung vom 17.10.2023 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1  
Festlegung des Sanierungsgebiets**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (wesentlich) verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 40 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung „Innenstadt“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im beigefügten Lageplan M 1:3000 des Stadtbauamtes vom 28.09.2023 abgegrenzten Fläche. Ebenso sind die Grundstücke in der beigefügten Auflistung enthalten. Diese beiden Unterlagen sind Bestandteil dieser Satzung und als Anlage 1 und 2 beigefügt.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

**§ 2  
Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wird ausgeschlossen.

**§ 3  
Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB Anwendung.

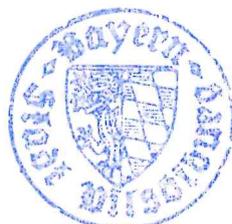
**§ 4  
Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit Ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich und wird für die Dauer von 15 Jahren befristet. Kann die Sanierung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Gleichzeitig tritt die Satzung vom 26.10.2021 außer Kraft.

Vilsbiburg, den 18.10.2023

Stadt Vilsbiburg

Sibylle-Entwistle  
Erste Bürgermeisterin



### Hinweise

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

### Begründung

Innerhalb des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) erfolgten differenzierte Analysen, insbesondere auch in Bezug auf die o.g. städtebaulichen Verhältnisse mit Erfassung der Mängel und Werte (siehe ISEK Seite 27). Diese Übersicht diente als Grundlage für den ursprünglichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Innenstadt“. In Abstimmung mit den Erstellern des ISEK (Dr. Hüttner und Herr Leidl) war das Sanierungsgebiet zu überprüfen und zu aktualisieren. Herr Dr. Hüttner und Herr Architekt Leidl wurden beteiligt in der Festlegung des neuen Sanierungsgebietes.

Zum anderen wurde in Abstimmung mit der Städtebauförderung der Bereich des Geländes bei der Vilstalhalle als weiterer städtebaulicher Sanierungsbereich erfasst und mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Ebenso verhält es sich mit der Landshuter Straße und dem Bahnhofsareal mit der Bahnhofstraße. Die Landshuter Straße ist eine der Haupteinfahrtstraßen von Vilsbiburg und wird in dem innerstädtischen Bereich östlich des Bahngleises durch eine kleinteilige Bebauung geprägt. Die Gebäude erfordern eine nachhaltige Sanierung um für geschäftliche Nutzungen im Erdgeschoss oder Wohnnutzungen attraktiv zu sein. Der öffentliche Straßenraum ist im Wesentlichen für den motorisierten Verkehr ausgelegt (fließender und ruhender Verkehr). Auf Grund der zentralen Lage sind intensive Verbesserungen der Gebäude des Straßenzuges – wie auch einer besseren multifunktionalen Nutzung des Straßenraumes – anzustreben. Für Bahnreisende ist das Areal am Bahnhof das Entrée zu Vilsbiburg. Das Areal ist leider völlig unattraktiv und hat eine untergeordnete – im Wesentlichen dem Verkehr zugeordnete – Ausprägung des öffentlichen Raumes. Überwiegen sind alle Flächen im Straßenraum vollständig asphaltiert. Sanierungen und Verbesserungen des angrenzenden Gebäudebestandes sind dringlich anzustreben. Die gewerblichen Flächen sollten einer neuen, besser geeigneten Nutzung, zugeführt werden. Der (öffentliche) Straßenraum wäre in Teilbereichen durch Straßenbäume (z.B. bei der Bahnhofstraße 1) optisch, wie auch aus Sicht des Naturschutzes, aufzuwerten.

Die vorgesehenen Erneuerungsmaßnahmen bewirken keine erheblichen Bodenwertsteigerungen. Soweit straßenbauliche Verbesserungsmaßnahmen geplant sind, wird geprüft, ob die Kosten nach dem Kommunalabgabengesetz umgelegt werden können.

Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich ist.



Anlage 1 der Satzung der Stadt Vilsbiburg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Innenstadt"

Maßnahme nur bedingt geeignet, Datum: LDBV 2023



Sanierungsgebiet Innenstadt  
Erstellt von: Stadt Vilsbiburg

Maßstab 1:3000  
Stand: 28.09.2023



**Anlage 2 der Satzung der Stadt Vilsbiburg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets  
"Innenstadt"**

1/0	29/5	67/3	99/11	125/6	142/0	164/7	176/2	228/3	620/4	1247/0	1271/2
1/2	29/6	67/5	99/19	125/7	142/2	164/8	176/3	229/0	620/5	1247/2	1280/0
2/0	30/0	68/0	99/21	126/0	142/6	165/0	176/4	230/0	620/9	1247/3	1282/54
3/0	31/0	70/0	99/22	127/0	143/0	165/1	176/6	231/0	621/2	1247/4	1283/0
4/0	32/0	70/3	99/23	128/0	143/2	165/2	176/7	233/0	621/5	1247/5	1291/0
5/0	33/0	70/4	99/28	129/0	143/3	165/3	176/8	234/0	621/7	1248/0	1291/2
5/2	34/0	70/6	100/3	129/1	143/4	165/5	176/10	234/2	627/0	1248/1	1291/4
5/4	34/2	71/0	100/4	130/0	144/0	166/0	177/0	235/0	737/0	1248/4	
6/0	36/0	72/0	100/5	130/2	144/2	166/2	177/4	235/4	1206/2	1248/5	
6/2	36/1	74/0	101/0	131/0	145/0	166/3	178/0	235/5	1213/0	1248/6	
6/3	37/0	76/0	102/0	131/2	145/4	166/4	178/2	244/0	1213/2	1248/7	
7/1	37/2	76/1	104/0	132/0	145/16	166/5	178/3	250/4	1220/2	1248/8	
8/0	38/0	77/0	105/0	132/2	147/0	166/6	178/4	252/0	1220/6	1248/9	
9/0	39/0	78/0	106/0	133/0	147/2	167/0	178/6	252/3	1226/4	1248/10	
10/0	41/0	78/2	107/2	134/0	147/3	167/2	178/8	252/4	1226/5	1248/11	
11/0	42/0	80/0	108/0	135/0	148/0	168/0	179/0	252/5	1226/6	1248/12	
12/0	43/0	80/2	109/0	135/2	149/0	169/0	179/3	255/0	1226/7	1248/13	
13/0	44/0	81/0	109/2	135/3	149/2	169/2	179/4	255/2	1226/8	1248/14	
14/0	45/0	81/2	110/0	136/0	149/3	169/3	179/9	255/4	1226/10	1248/15	
15/2	46/0	82/0	111/0	137/0	149/4	169/4	180/0	255/5	1226/14	1248/16	
15/3	47/0	83/0	112/0	137/2	149/7	169/5	181/0	255/11	1226/18	1248/17	
15/4	48/0	84/0	113/0	137/3	149/8	170/0	182/0	256/6	1226/19	1248/18	
15/6	48/1	86/0	114/0	137/4	149/9	171/0	182/1	260/0	1226/20	1249/0	
15/7	48/2	86/2	115/0	137/5	150/0	172/0	183/0	278/2	1226/21	1249/2	
15/8	49/0	87/0	116/0	137/7	151/1	173/0	184/0	278/3	1226/25	1249/3	
15/9	50/0	87/2	117/0	137/8	152/0	173/2	185/0	278/4	1226/35	1249/4	
15/11	52/0	87/4	117/2	137/9	153/1	173/3	186/0	576/1	1226/41	1249/5	
15/13	53/0	90/2	117/3	137/11	154/0	173/4	187/0	594/0	1226/49	1249/6	
15/4	55/0	90/3	117/4	137/12	159/0	173/5	188/0	598/0	1226/54	1263/0	
15/15	56/0	90/4	118/0	138/0	159/1	173/6	190/11	599/0	1226/56	1263/2	
15/16	57/0	91/0	118/2	138/3	160/0	173/7	190/12	600/0	1226/57	1263/3	
15/17	57/1	91/2	118/3	138/4	160/2	173/9	190/14	604/2	1226/61	1263/4	
16/0	58/0	91/6	119/0	138/5	160/3	173/10	195/0	604/22	1228/0	1263/5	
17/0	62/0	92/0	120/0	138/6	160/4	173/12	196/2	604/24	1228/3	1263/6	
18/0	62/2	93/0	120/1	138/7	160/13	173/13	196/3	604/26	1228/4	1265/3	
19/0	63/0	94/0	121/0	138/8	160/16	173/14	196/11	612/2	1228/5	1265/4	
19/1	64/0	95/0	122/0	138/9	160/19	173/15	209/1	612/5	1233/0	1265/7	
20/0	66/0	97/0	123/0	138/12	160/20	173/16	211/0	618/3	1234/0	1265/16	
20/2	66/2	98/0	123/2	138/14	162/0	173/23	224/2	619/2	1234/2	1268/2	
20/4	66/3	99/0	123/3	138/33	162/2	174/0	225/0	619/4	1238/0	1268/13	
21/0	66/4	99/2	125/0	138/37	162/3	174/1	226/0	619/5	1239/0	1268/15	
25/0	66/5	99/3	125/2	138/38	164/0	174/2	227/0	619/6	1239/1	1268/17	
28/0	66/8	99/4	125/3	140/0	164/2	175/0	228/0	619/16	1240/0	1269/0	
29/0	67/0	99/6	125/4	141/0	164/3	176/0	228/1	619/26	1245/0	1269/2	
29/4	67/2	99/8	125/5	141/2	164/5	176/1	228/2	620/2	1245/1	1271/0	