



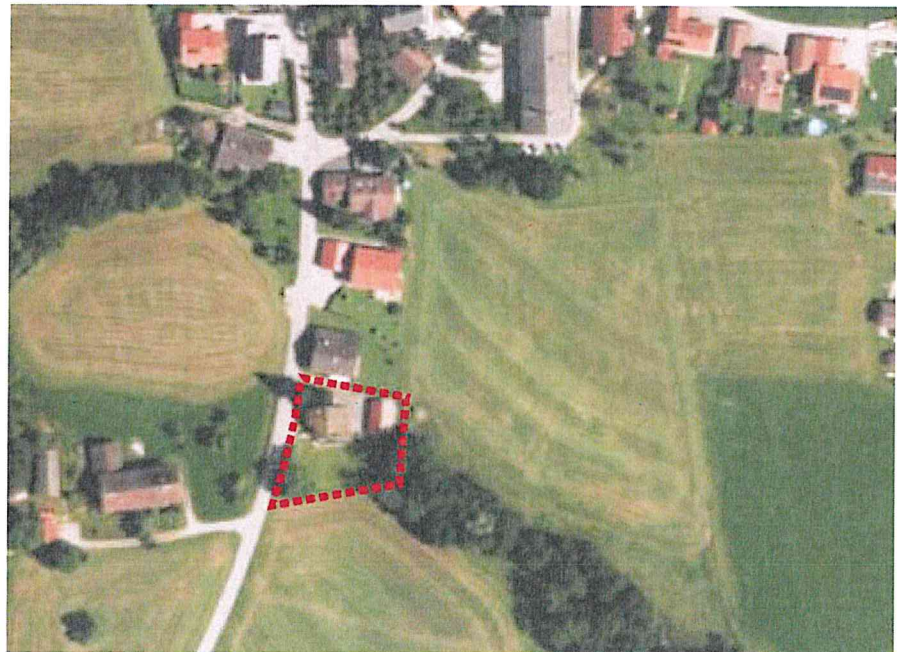
GEMEINDE RIEDERING

Planbezeichnung

Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Kohlstatt West“, 2. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung



Plangeber:

Gemeinde Riedering
vertreten durch 2. Bürgermeister Andreas Hirzinger
Söllhubener Straße 6
83083 Riedering

Entwurfsverfasser:

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

Plandatum

25.08.2026

1.	Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
2.	Planungsrechtliche Vorgaben und Rechtsgrundlagen	3
3.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung	4
4.	Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung	5
5.	Wesentliche Auswirkung der Planung	5
6.	Sonstige Belange	5

1. Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs



Das Plangebiet der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Kohlstatt West“, 2. Änderung, liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Kohlstatt der Gemeinde Riedering und weist eine Fläche von ca. 0,14 ha auf.

Das Plangebiet wird im Westen von der Höhenmooser Straße begrenzt. Nördlich schließen Wohnbauflächen an, südlich landwirtschaftliche Flächen. Östlich des Plangebiets verläuft der Daxerbach. Das Plangebiet umfasst folgendes Grundstück der Gemarkung Söllhuben:

Fl.Nr: 2023/1

2. Planungsrechtliche Vorgaben und Rechtsgrundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Die Bebauungspläne treffen als Satzungen rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Die Aufhebung wird als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen. Das vorliegende Aufhebungsverfahren wird gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

2.2 Wahl des Verfahrens

Am 24.03.2026 fasste der Bauausschuss der Gemeinde Riedering den Beschluss, die Satzung für die Aufhebung des Bebauungsplans „Kohlstatt West“, 2. Änderung aufzustellen. Das Aufhebungsverfahren erfolgt gemäß § 13 a BauGB:

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Satzung überplant ausschließlich bereits beplante Gebiet i.S.v. § 30 BauGB. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da der Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Es wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die erhebliche Umwelteinwirkungen erwarten lassen bzw. die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans soll anderen Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB, die nach dem bisherigen Planungsrecht

unzulässig wären, Rechnung getragen werden. Diese anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen nach Ziel und Inhalt insofern der Entwicklung der überplanten Fläche, als auf die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Kohlstatt West“ zurückgegriffen wird und mögliche Vorhaben gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Kohlstatt West“ realisiert werden können.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP,
22. Änderung

Ausschnitt aus dem aktuellen FNP-Entwurf

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Riedering, 22. Änderung, ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan wird die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Für das Plangebiet gelten derzeit folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Kohlstatt West“, 2. Änderung i.d.F.v. 13.03.2018, bek. gem. am 04.05.2018
- Bebauungsplan „Kohlstatt West“, i.d.F.v. 06.04.2009, geändert. 23.06.2009, bek. gem. am 29.01.2010

Die 2. Änderung des Bebauungsplan „Kohlstatt West“ wurde als unselbständige Änderung durchgeführt, durch welche im Wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Flächen neu geregelt wurden. Im Übrigen wurde bestimmt, dass die Regelungen des Ursprungsbebauungsplans gelten.

Der Ursprungsbebauungsplan „Kohlstatt West“ wird von dem vorliegenden Aufhebungsverfahren nicht berührt und gilt weiterhin.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung

Da sich die Aufhebung eines Bebauungsplans immer auf ein konkretes Plangebiet bezieht, kommt eine Standortalternativenprüfung nicht in Betracht.

Als Alternative käme lediglich die Änderung des bestehenden Bebauungsplans in Frage, welche im vorliegenden Fall nicht zielführend wäre, da nach der Aufhebung der rechtsverbindliche Ursprungsbebauungsplan wieder uneingeschränkt gilt.

Insofern bestehen keine sachgerechten Alternativen zur Planungsabsicht der Gemeinde, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten.

4. Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Satzung zur Aufhebung umfasst die gesamte Fläche des Bebauungsplans „Kohlstatt West“, 2. Änderung. Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude, welches 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss aufweist, sowie mit einem Nebengebäude bebaut.



Bebauungsplan „Kohlstatt West“

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kohlstatt West“ formulierten städtebaulichen Zielvorstellungen hinsichtlich der Erweiterung der überbaubaren Flächen sowie der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung fanden keine Umsetzung. Sie sind insofern nicht mehr relevant und sollen nicht mehr weiterverfolgt werden. Deshalb soll wieder auf die ursprünglichen Zielvorstellungen des Bebauungsplans „Kohlstatt West“ zurückgegriffen werden, der nach der Aufhebung der 2. Änderung wieder seine volle rechtliche Wirkung entfaltet.

Unter Würdigung dieser Voraussetzungen hat der Bauausschuss der Gemeinde Riederling am 24.03.2026 die Aufhebung des Bebauungsplans „Kohlstatt West“, 2. Änderung gemäß § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne angenommen wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren.

Ein bauleitplanerischer Ausgleich ist demzufolge für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Kohlstatt West“, 2. Änderung nicht erforderlich.

Nach der Aufhebung des Bebauungsplans ist das für das Plangebiet der Ursprungsbebauungsplan „Kohlstatt West“ rechtsverbindlich. Für künftige Bauvorhaben gelten die Regelungen dieses Bebauungsplans.

Das vertraute Orts- und Landschaftsbild, sowie gewohnte Wege- und Sichtbeziehungen bleiben weiterhin ohne Einschränkungen erhalten.

Das Plangebiet tangiert im östlichen Bereich das Biotop Nr. 8239-0173-001, Bacheinschnitte S-Kohlstatt, Ufergehölze naturnaher Fließgewässer.

In der Gesamtbeurteilung der Umweltauswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft Ortsbild, Kulturgüter und Biologische Vielfalt ist festzustellen, dass in der Folge der Satzung zur Aufhebung des Bebauungsplans „Kohlstatt West“, 2. Änderung keine nachteiligen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVPG bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die im weiteren Planungsumfeld bestehenden Nutzungen zu erwarten sind.

6. Sonstige Belange

6.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend erschlossen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind weder vorgesehen noch erforderlich.

6.4 Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

6.5 Entschädigungsansprüche

Für die bebauten Grundstücke des Plangebietes wird die bauliche Nutzung durch Aufhebung des Bebauungsplans „Kohlstatt West“, 2. Änderung und der zukünftigen Beurteilung der Vorhabenzulässigkeit gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kohlstatt West“ hinsichtlich der überbaubaren Flächen und des Maßes der baulichen Nutzung verändert bzw. eingeschränkt.

Im vorliegenden Fall erfolgt mithin keine Änderung der baulichen Nutzung, die im Sinne des Planungsschadensrechtes zu berücksichtigen wäre, da gemäß § 42 Abs. 2 i.V.m. Abs. 8 Satz 1 BauGB keine Umsetzung der Planung, welche die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kohlstatt West“ ermöglichte, erfolgt ist.

Gemeinde Riedering, den 26.08.2026



(Siegel)

Zweiter Bürgermeister Andreas Hirzinger