


**Von:** Gerhart, Rudolf (WWA-RO) Rudolf.Gerhart@wwa-ro.bayern.de   
**Betreff:** 17. Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Pfaffing  
**Datum:** 26. August 2025 um 15:15  
**An:** AKFU Architekten und Stadtplaner mail@akfu-architekten.de

---

RG

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Anhang übersenden wir Ihnen die wasserwirtschaftliche Stellungnahme zum o.g. Vorgang.

Mit freundlichen Grüßen

Rudolf Gerhart  
Wasserbau und Gewässerentwicklung

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim  
Königstr. 19  
83022 Rosenheim

Tel.: (08031) 305-128  
Fax.: (08031) 305-179  
Internet: [www.wwa-ro.bayern.de](http://www.wwa-ro.bayern.de)





WWA Rosenheim - Königstr. 19 - 83022 Rosenheim

AKFU  
Architekten und Stadtplaner  
Friedenstraße 21b  
D-82110 Germering

**Ihre Nachricht**  
22.08.2025

**Unser Zeichen**  
2B\_AL-4621-RO 28-  
21777/2025

**Bearbeitung** +49 (8031) 305-128  
Rudolf Gerhart

**Datum**  
22.08.2025

## 17. Änderung des Flächennutzungsplans in der Gemeinde Pfaffing

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans sind wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich einverstanden.


Zu wasserwirtschaftlichen Details nehmen wir im nachfolgenden Bebauungsplan Stellung.

Im südwestlichen Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 23 der Gemarkung Pfaffing befindet sich laut unserem GIS ein Brunnen zur Förderung von Grundwasser mit der Bezeichnung Pfaffing, Wasserversorgung Christoph und der Kennzahl 7938BG015115. Hierbei beträgt der Grundwasserflurabstand 3,8 m. Wir gehen anhand des Luftbildes allerdings davon aus, dass die Koordinaten nicht stimmen und der Brunnen an anderer Stelle liegt. Dies bitten wir für die weitere Planung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Michael Holzmann



**Von:** Dausmann, Ludwig (Reg OB) ludwig.dausmann@reg-ob.bayern.de   
**Betreff:** WG: Gemeinde Pfaffing, Flächennutzungsplan 17. Änd., Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB  
**Datum:** 30. Juli 2025 um 14:39  
**An:** mail@akfu-architekten.de

LD

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich des durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutzes - Art. 1 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes - verweisen wir für die Aufstellung sowie Änderung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen auf die online unter [www.planungshilfen.bayern.de](http://www.planungshilfen.bayern.de) zur Verfügung stehenden aktuellen Planungshilfen des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr. Die durch die Gemeinde in die bauplanerischen Überlegungen mit einzubeziehenden Punkte finden Sie im Kapitel 2 - Abstimmung mit anderen Planungen und Fachbereichen unter 2.3.2 - Fachplanungen, Nummer 35 - Brandschutz.

Mit freundlichen Grüßen

**Ludwig Dausmann**

Sachgebiet 10 - Techn. Fachberatung für  
Brand- und Katastrophenschutz

Regierung von Oberbayern  
Maximilianstraße 39  
80538 München

Telefon +49 89 2176-2270  
Fax +49 89 2176-402270  
E-Mail: [ludwig.dausmann@reg-ob.bayern.de](mailto:ludwig.dausmann@reg-ob.bayern.de)  
Internet: <https://www.regierung.oberbayern.bayern.de>



Regierung  
von Oberbayern

---

**Von:** Hofe, Peter, vom (Reg OB) <Peter.vomHofe@reg-ob.bayern.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 29. Juli 2025 13:15  
**An:** Dausmann, Ludwig (Reg OB) <ludwig.dausmann@reg-ob.bayern.de>  
**Betreff:** WG: Gemeinde Pfaffing, Flächennutzungsplan 17. Änd., Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Servus Ludwig,

ich gehe davon aus das es sich um die Gemeinde Pfaffing im Landkreis Rosenheim handelt.  
Gruß  
Peter

---

**Von:** AKFU Architekten und Stadtplaner <[mail@akfu-architekten.de](mailto:mail@akfu-architekten.de)>  
**Gesendet:** Dienstag, 29. Juli 2025 12:53  
**An:** AKFU <[mail@akfu-architekten.de](mailto:mail@akfu-architekten.de)>

**Betreff:** Gemeinde Pfaffing, Flächennutzungsplan 17. Änd., Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

**Hinweis:** Diese E-Mail stammt von einem Absender außerhalb des Adressraums bayern.de. Seien Sie vorsichtig, bevor Sie einen Link anklicken oder einen Anhang öffnen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat Pfaffing hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.05.2025 die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfaffing für den Bereich des Baugebiets „Pfaffing-Nordost“ beschlossen. Der Gemeinderat hat weiterhin beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Bereich der 17. Flächennutzungsplanänderung ist aus nachstehendem Lageplan ersichtlich:

Die Bekanntmachung sowie der Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung mit Umweltbericht sind unter folgenden Link einsehbar:

[https://www.vg-pfaffing.gdi-bayern.de/uebersicht/cat\\_view/152-gemeinde-pfaffing/289-in-aufstellung-befindliche-bauleitplanungen/396-.html](https://www.vg-pfaffing.gdi-bayern.de/uebersicht/cat_view/152-gemeinde-pfaffing/289-in-aufstellung-befindliche-bauleitplanungen/396-.html)

Der Vorentwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung mit Umweltbericht liegen außerdem in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing, Schulstraße 3, 83539 Pfaffing, im Flur des 1. Obergeschosses vom

**Mittwoch, 30.07.2025 bis einschließlich Montag, 01.09.2025**

während der Dienststunden öffentlich aus. Stellungnahmen können während dieser Frist schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Namens des Gemeinde Pfaffing beteiligen wir Sie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als betroffenen Träger öffentlicher Belange an der Planung und bitten um Zusendung Ihrer schriftlichen Stellungnahme an unsere obenstehende Anschrift bis **spätestens Montag, 01.09.2025**.

Liegt bis zum Fristablauf keine Äußerung vor, wird davon ausgegangen, dass Ihre Belange durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Till Fischer

**AKFU**

Architekten und Stadtplaner

PartmbB | Amtsgericht München PR 1348  
Friedenstraße 21b D-82110 Germering  
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66  
[mail@akfu-architekten.de](mailto:mail@akfu-architekten.de) [www.akfu-architekten.de](http://www.akfu-architekten.de)

---

**Von:** Bauleitplanung <Bauleitplanung@lra-rosenheim.de>  
**Gesendet:** Montag, 1. September 2025 11:53  
**An:** Niedermeier, Martin  
**Cc:** AKFU Architekten und Stadtplaner  
**Betreff:** AW: Gemeinde Pfaffing, Flächennutzungsplan 17. Änd., Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Niedermeier,

offensichtlich hat auch beim neuerlichen Anschreiben die vollständige Emailzusendung nicht geklappt. Verfahrensrechtlich sollte das keine Auswirkungen haben, solange die für die Planung benötigten Träger öffentlicher Belange erreicht wurden.

Zum Inhalt der veröffentlichten Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist festzustellen, dass diese nicht auf die gesetzlich vorgesehenen Informationen i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB eingeht. Die Öffentlichkeit sollte bei diesem Verfahrensschritt in der Bekanntmachung darauf hingewiesen werden, dass es um die Unterrichtung über die allgemeinen Planungsziele und -zwecke und deren möglicher Auswirkungen geht. Vorzusehen ist neben der Gelegenheit zur Äußerung, die Möglichkeit zur Erörterung der Planung. Im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB nicht vorgesehen ist, dass verfristete abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können sowie der Hinweis bezüglich des Verbandsklagerechts nach § 3 Abs. 3 BauGB.

Die Begründung zum Planentwurf enthält bislang nur eine kurze Beschreibung der Darstellungsänderungen und der geplanten städtebaulichen Entwicklung. Inhaltliche Angaben zu Bedarf, geplanter oder gewünschter Umsetzungszeit, voraussichtlichen Auswirkungen, absehbar berührten öffentlichen und privaten Belangen usw. fehlen bislang.

Ortsplanerisch ist die Stärkung der Infrastruktur durch die Schaffung einer örtlichen Einkaufsmöglichkeit positiv zu sehen. Auf eine geeignete und wirksame Ortsrandgestaltung (Grünordnung) ist bei der Entwicklung eines nachfolgenden Bebauungsplanes zu achten. Welche Bebauung und Nutzung sich im Bereich der überschaubar großen Mischbaufläche entwickeln lässt, bleibt abzuwarten. Zur Unterbringung von Wohnnutzung und Ansiedlung gewerblicher Nutzung in einem MI oder MU sind noch keine Informationen vorhanden und bewertbar.

Mit freundlichen Grüßen

**Christian Liepold**

Landratsamt Rosenheim  
Kreisbauamt, Bauleitplanung  
Wittelsbacher Straße 55  
83022 Rosenheim

Tel.: 08031 392-3140  
Fax: 08031 392-9062  
[bauleitplanung@lra-rosenheim.de](mailto:bauleitplanung@lra-rosenheim.de)  
[www.landkreis-rosenheim.de](http://www.landkreis-rosenheim.de)



LANDRATSAMT  
ROSENHEIM



---

**Von:** AKFU Architekten und Stadtplaner <mail@akfu-architekten.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 21. August 2025 08:42  
**Cc:** poststelle@aelf-ro.bayern.de; poststelle@ale-ob.bayern.de; poststelle@abdsb.bayern.de;

Rosenheim@bayerischerbauernverband.de

**Betreff:** Gemeinde Pfaffing, Flächennutzungsplan 17. Änd., Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

**da der in der Bekanntmachung und dem Anschreiben vom 29.07.2025 genannte Link während der laufenden Auslegungsfrist (30.07.2025 bis einschließlich 01.09.2025) nicht durchgehend erreichbar war, wird die frühzeitige Beteiligung wiederholt. Wenn Sie bereits eine Stellungnahme abgegeben haben, wird diese selbstverständlich in der Abwägung berücksichtigt und Sie brauchen nichts weiteres zu veranlassen.**

Der Gemeinderat Pfaffing hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.05.2025 die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfaffing für den Bereich des Baugebiets „Pfaffing-Nordost“ beschlossen. Der Gemeinderat hat weiterhin beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Bereich der 17. Flächennutzungsplanänderung ist aus nachstehendem Lageplan ersichtlich:

**Von:** Weber Kerstin <Kerstin.Weber@lra-rosenheim.de>  
**Gesendet:** Donnerstag, 21. August 2025 14:20  
**An:** Niedermeier, Martin  
**Cc:** Bauleitplanung  
**Betreff:** 33 BP-2025-51792 Stellungnahme der uNB zu 17. Änderung Flächennutzungsplan -Gde Pfaffing  
**Signiert von:** kerstin.weber@lra-rosenheim.de

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir weisen daraufhin, dass im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung eine überschlägige Berechnung der Eingriffs- und Ausgleichsflächenberechnung ausreicht; wir informieren dennoch, dass uns aufgefallen ist, dass bei der Berechnung die Grünflächen abgezogen wurden. Dies ist nur für die Ausgleichsflächen möglich, nicht für Grünflächen. Dies ist bei Verwendung die Untere Naturschutzbehörde (uNB) äußert sich nicht weiter zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 01.09.2025.

Bei Fragen stehen wir gern zur Verfügung.  
Mit freundlichen Grüßen

**Kerstin Weber**

**naturschutzfachlich Esther Dedial**

Landratsamt Rosenheim

Wittelsbacherstr. 55  
83022 Rosenheim

Tel.: 08031 392-3315  
Fax: 08031 392-93315  
[kerstin.weber@lra-rosenheim.de](mailto:kerstin.weber@lra-rosenheim.de) /  
[www.landkreis-rosenheim.de](http://www.landkreis-rosenheim.de)



**LANDRATSAMT  
ROSENHEIM**





Regierung von Oberbayern · 80534 München

Gemeinde Pfaffing  
Schulstraße 3  
83539 Pfaffing

- per E-Mail [poststelle@vgem-pfaffing.de](mailto:poststelle@vgem-pfaffing.de) -

<b>Bearbeitet von</b> Stephanie Scherer	<b>Telefon/Fax</b> +49 (89) 2176-2499 +49 (89) 2176-402499	<b>Zimmer</b> 4419	<b>E-Mail</b> <a href="mailto:Stephanie.Scherer@reg-ob.bayern.de">Stephanie.Scherer@reg-ob.bayern.de</a>
<b>Ihr Zeichen</b>	<b>Ihre Nachricht vom</b> 29.07.2025	<b>Unser Geschäftszeichen</b> ROB-2-8314.24_01_RO-29-10-3	<b>München,</b> 05.08.2025

## **Gemeinde Pfaffing, Landkreis Rosenheim; 17. Flächennutzungsplanänderung; Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

### **Planung**

Die Gemeinde Pfaffing plant am nördlichen Ortsausgang von Pfaffing die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels (Lebensmittelvollsortimenter), einer Kindertagesstätte sowie für eine Mischnutzung zu schaffen. Der Änderungsbereich ist laut Planungsunterlagen ca. 2,5 ha groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde im Nordwesten als gemischte Baufläche (ca. 0,9 ha), im Nordosten als Wohnbaufläche (ca. 0,5 ha), im Südwesten als Fläche für Gemeinbedarf (ca. 0,7 ha) und im Südosten als Fläche für die Landwirtschaft (ca. 0,4 ha) dargestellt. Im Zuge der 17. Flächennutzungsplanänderung ist im Norden die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft (ca. 1,1 ha), im Südwesten einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (ca. 0,7 ha), im Süden einer gemischten Baufläche (ca. 0,4 ha) und im Südosten einer Fläche für Gemeinbedarf (ca. 0,3 ha) geplant.

**Dienstgebäude**  
Maximilianstraße 39  
80538 München  
U4/U5 Lehel  
Tram 16/19 Maxmonument

**Telefon Vermittlung**  
+49 89 2176-0  
**Telefax**  
+49 89 2176-2914

**E-Mail**  
[poststelle@reg-ob.bayern.de](mailto:poststelle@reg-ob.bayern.de)  
**Internet**  
[www.regierung.oberbayern.bayern.de](http://www.regierung.oberbayern.bayern.de)



## **Berührte Belange**

### Einzelhandel

Bei dem geplanten Lebensmittelvollsortimenter handelt es sich nach unserem letzten Kenntnisstand, der sich aus einer Voranfrage der Gemeinde aus dem Herbst 2023 ergibt, um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Es ist an den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) gem. 5.3 zu messen.

Gem. LEP 5.3.1 Z dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen in allen Gemeinden zulässig für Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2. Der geplante Lebensmittelvollsortimenter ist damit in der Gemeinde Pfaffing, die gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) nicht als zentraler Ort ausgewiesen ist, grundsätzlich möglich. Die Verkaufsfläche ist jedoch auf max. 1.200 m<sup>2</sup> zu begrenzen.

Die Flächenausweisung hat gem. LEP 5.3.2 Z an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Laut Begründung zu Ziel LEP 5.3.2 sind städtebaulich integrierte Lagen, Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs oder direkt angrenzend mit wesentlichen Wohnanteilen, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Der neue Standort des geplanten Lebensmittelvollsortimenters mit Backshop liegt im Norden von Pfaffing in unmittelbarer Nachbarschaft zur Grundschule, zum Kindergarten und zum Rathaus. Damit befindet sich die Fläche direkt angrenzend an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang, der über wesentliche Wohnanteile und einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich verfügt. Der Standort in räumlicher Nähe zu Infrastruktureinrichtungen erscheint siedlungsstrukturell sinnvoll. Mit dem Bushaltepunkt „Post“ in ca. 400 m fußläufiger Entfernung ist der Standort an das bestehende ÖPNV-Netz angebunden. Der Standort ist somit städtebaulich integriert und entspricht den Vorgaben des LEP-Ziels 5.3.2.

### Bildung, Soziales

Gem. RP 18 B VIII 3.1.2 Z sollen vor- und außerschulische Einrichtungen, insbesondere Kindergärten, in jeder Gemeinde in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Die Errichtung einer Kindertagesstätte ist in diesem Sinne zu begrüßen.

### Flächeneffizienz

Gem. LEP 3.1.1 G sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanung ist dieser Belang zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten oder Gebieten mit besonderer regionalplanerischer Relevanz.

## **Ergebnis**

Die 17. Flächennutzungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

## **Hinweis**

Um den o.g. Einzelhandelszielen des LEP zu entsprechen, ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans die max. Verkaufsfläche des Lebensmittelvollsortimenters auf 1.200 m<sup>2</sup> zu begrenzen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stephanie Scherer  
Oberregierungsrätin