



GEMEINDE PFAFFING

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 17. ÄNDERUNG

Teil B – Begründung

Pfaffing, 08.05.2025
geändert, 06.11.2025 / 08.01.2026

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

BAUER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3 • 85457 Würth
T 08123 99 815 91 • F 08123 49 41
info@labauer.de • www.labauer.de

1. Rahmenbedingungen, Anlass der Änderung



Änderungsbereich im Luftbild (© DOP der Bayer. Vermessungsverwaltung; o.M.)

Seit der Neuaufstellung im Jahr 2005 sind bislang 16 Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfaffing durchgeführt worden.

Die über eine Nutzung vorhandener Nachverdichtungspotentiale hinausgehende Wohnflächenentwicklung ist für Pfaffing mit dem in Umsetzung befindlichen Baugebiet West V derzeit abgeschlossen. Die Gemeinde hat deshalb beschlossen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Nordosten von Pfaffing dargestellten Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen, die ohne Aussicht auf kurz- bis mittelfristige Entwicklung sind, aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen und die Flächendarstellung auf die aktuell erforderlichen Nutzungen anzupassen und den erforderlichen Umfang zu reduzieren.

Die Gemeinde Pfaffing hat angesichts anstehender Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur in Pfaffing und der Notwendigkeit zum Ausbau der Kinderbetreuungsinfrastruktur in Abstimmung mit der Grundeigentümerin ein Planungskonzept zur Nutzung eines Teils des nördlich von Rathaus und Grundschule liegenden landwirtschaftlichen Grünlands entwickelt, das als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung dienen soll.

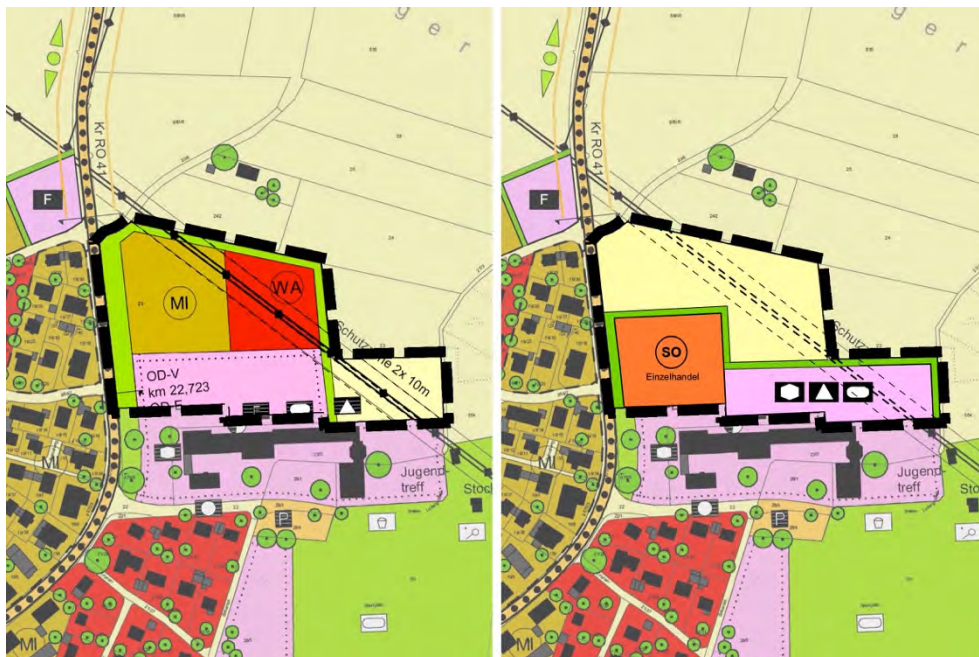
Der heute in der Ortsmitte in beengter Lage bestehende Lebensmittelmarkt wird absehbar aufgegeben werden. Um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung weiterhin sicherstellen zu können, soll deshalb im Nordosten von Pfaffing, direkt angrenzend an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang, der über wesentliche Wohnanteile und einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich verfügt, ein neuer Markt entwickelt werden. Der Standort erscheint mit seiner räumlichen Nähe zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen sinnvoll und ist mit dem Bushaltepunkt „Post“ in ca. 400 m fußläufiger Entfernung an das bestehende ÖPNV-Netz angebunden. Der Standort ist somit städtebaulich integriert und entspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung, sofern die Verkaufsflächenbeschränkung für nicht zentrale Orte eingehalten wird (max. 1.200 m² VK).

Als Ersatz für die mittelfristige erneuerungsbedürftige bestehende Kindertagesstätte beim Pfarrzentrum soll im Zusammenhang mit der Grundschule und den hier vorhandenen Betreuungseinrichtungen eine neue Kindertagesstätte errichtet werden. Die Gemeinde verspricht sich nachhaltige Synergien durch die künftige Nachbarschaft der bestehenden und neuen Einrichtungen (z.B. gemeinsame Mensa).

Der Bereich zwischen dem geplanten Kindergarten im Osten und dem Sondergebiet im Westen ist als Erweiterungsfläche für die benachbarten sozialen, schulischen und sportlichen Nutzungen vorgesehen.

Die Gemeinde plant für den Bereich die Aufstellung von Bebauungsplänen, die durch die vorliegende 17. Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich ermöglicht werden sollen.

2. Vorgenommene Änderungen



rechtswirksamer FNP, Vorentwurf 17. Änderung im Bereich Pfaffing Nordost (o.M.)

Im Nordosten von Pfaffing wird der Bereich nördlich der bestehenden Gemeinbedarfsflächen planungsrechtlich komplett überplant.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan konzentriert sich die Baugebietsdarstellung auf die westlichen Zweidrittel des Änderungsbereichs. Hier ist nördlich von Rathaus und Grundschule zunächst Fläche für den Gemeinbedarf (für Feuerwehr, Sportanlagen und Schule), nördlich ca. bis zur Flucht der Bürgermeister-Bodmeier-Straße westlich ein Mischgebiet und östlich ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Östlich davon ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der 17. Änderung wird nun an der Kreisstraße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen, die östlich folgende Gemeinbedarfsfläche wird für den geplanten Kindergarten nach Osten erweitert.

Weil die Feuerwehr mittlerweile an der Bürgermeister-Bodmeier-Straße errichtet worden ist, entfällt diese Zweckbestimmung. Die gesamte Gemeinbedarfsfläche wird nunmehr für soziale Zwecke, Schule und sportliche Zwecke ausgewiesen, um so neben dem aktuell geplanten Kindergarten auch weitere Ergänzungen

der vor Ort vorhandenen sozialen, schulischen und Sportinfrastruktur möglich zu machen.

In Summe wird die bisherige Bauflächendarstellung um ca. ein Drittel reduziert, die Fläche für die Landwirtschaft entsprechend vergrößert.

Flächenbilanz

Änderungsbereich	2,5327 ha
-------------------------	------------------

rechtswirksamer FNP

Allgemeines Wohngebiet	0,5474 ha
Mischgebiet	0,8552 ha
Gemeinbedarf	0,7430 ha
Summe Bauflächen	2,1456 ha

Landwirtschaft	0,3871 ha
----------------	-----------

17. Änderung

SO Einzelhandel	0,6623 ha
Gemeinbedarf	0,7131 ha
Summe Bauflächen	1,3754 ha

Landwirtschaft	1,1573 ha
----------------	-----------


3. Umweltbericht

Der Umweltbericht zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von Bauer Landschaftsarchitekten, Wörth ausgearbeitet und findet sich im Anhang zu dieser Begründung

Pfaffing, 08. Mai 2025
geändert, 06. Nov. 2025 / 08. Jan. 2026

Germering, 08. Mai 2025
geändert, 06. Nov. 2025 / 08. Jan. 2026

.....
Josef Niedermeier
Erster Bürgermeister


.....
Till Fischer
AKFU Architekten und Stadtplaner