



GEMEINDE PFAFFING

BEBAUUNGSPLAN PFAFFING-NORDOST 1 – SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL

TEIL C – BEGRÜNDUNG

Pfaffing, 12.03.2026



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

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planteil, Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Festsetzungen und Hinweise durch Text
- Teil C - **Begründung**

C.I Rahmenbedingungen

C.I.1 Anlass der Aufstellung und Struktur des Planungsgebiets



Lage im Ort (© Digitales Orthophoto der Bayer. Vermessungsverwaltung)



Gesamtplanungskonzept für die Flächen im Nordosten von Pfaffing (o.M)

Pfaffing liegt am nordwestlichen Rand der Region 18 Südostoberbayern und des Landkreises Rosenheim im allgemeinen öffentlichen Raum. Das Mittelzentrum Wasserburg am Inn liegt etwa 10 km entfernt östlich von Pfaffing, das Mittelzentrum Ebersberg-Grafring (Region 17 München) ca. 12 km westlich.

Der Standort erscheint mit seiner räumlichen Nähe zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen Rathaus und Grundschule 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).

In der laufenden 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pfaffing wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht dieser Darstellung.



17. Änderung des Flächennutzungsplans, Geltungsbereich des BP Pfaffing-Nordost 1 (o.M.)

1.3 Verkehr

Das Planungsgebiet wird über einen neuen Straßenanschluss an die Hauptstraße (Kreisstraße RO 41 erschlossen. Über die Stichstraße (neuer Straßenname: Kastanienweg) werden die im Bereich des Sondergebiets vorgesehene Anlieferung und die Stellplätze des geplanten Marktes angefahren. Sie endet derzeit mit dem östlichen Rand des Geltungsbereichs und soll mit Umsetzung des zweiten Planungsabschnitts nach Osten bis zu einem Wendepunkt verlängert werden.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche Versorgung im Planungsgebiet mit Trink- und Löschwasser ist durch eine Anschlussmöglichkeit an die vorhandenen Wasserleitungen gegeben. Auch die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist grundsätzlich über einen Anschluss das bestehende Kanalnetz möglich. Das Gebiet wird von der Bayernwerk AG mit Strom versorgt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Betreiber und/oder den Landkreis Rosenheim.

3.4 Höhenlage, Bezugspunkte

Für den Bauraum des geplanten Marktgebäudes eine absolute Höhe als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe entspricht etwa der Höhe des Bestandsgeländes auf der westlichen Zugangsseite. Das bedeutet, dass das Gebäude auf der Ostseite aufgrund des hier höheren Geländes niedriger wirken wird. Außerdem erfolgt im Bebauungsplan eine Beschränkung von Geländeänderungen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

3.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

abweichende Bauweise - offene Bauweise mit der Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m (§ BauNVO).

In der überbaubaren Fläche werden Bereiche abgegrenzt, innerhalb derer ausschließlich die Errichtung von Vordächern und untergeordneten Anbauten bzw. freistehender haustechnischer Anlagen zugelassen wird.

3.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

3.7 Werbeanlagen

Zum Schutz des Ortsbildes werden Werbeanlagen an den Ortsrändern nach Norden und Osten ausgeschlossen. Die Zahl freistehender Werbeanlagen (Pylon, Fahnen) wird begrenzt. Außerdem werden Werbeanlagen auf den Dachflächen, bewegliche Werbeanlagen und flächendeckend Anschläge an den Schaufenstern ausgeschlossen. Die Werbeanlagen am Gebäude werden auf die Fassaden der Nord-, West-, und Südseite beschränkt. Fremdwerbung wird generell ausgeschlossen.

3.8 Einfriedungen

Ebenfalls um das Orts- und Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen, werden Einfriedungen mit Ausnahme solcher um freistehende haustechnische Anlagen ausgeschlossen.

3.9 Stellplätze, Nebenanlagen

Im Bereich westlich des geplanten Marktgebäudes werden Stellplätze für KfZ und Fahrräder, Einkaufswagenüberdachungen, Ladestationen für Elektromobilität und Packstationen zugelassen. Durch Festsetzung werden die Anzahl und Beschaffenheit der Stellplätze geregelt, außerdem die Durchgrünung der Stellplatzflächen.

3.10 Grünordnung, Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Ortsbild, zur Gliederung und Verschattung werden Festsetzungen getroffen für eine Durchgrünung der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Im Norden und Osten des Geltungsbereichs soll eine Ortsrandeingrünung entstehen. Zu diesem Zweck sind die festgesetzten Baumpflanzungen durch Sträucher und Strauchgruppen zu ergänzen. Weiterhin können die Pflanzflächen gestalterisch durch Staudenpflanzungen ergänzt werden.

Um ein gewisses Maß an standortgerechter, heimischer Pflanzenauswahl zu sichern, wird eine nicht abschließende Artenliste für Baum- und Strauchpflanzungen vorgegeben. Um ggf. auch auf klimatische Erfordernisse reagieren zu können, insbesondere im Bereich der Stellplätze, können untergeordnet auch andere Arten verwendet werden.

Zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen Pflanzung werden Pflanzqualitäten für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Um Planungsspielräume für die Umsetzung zu eröffnen, kann von den festgesetzten Baumstandorten geringfügig abgewichen werden. Die Grundzüge der grünordnerischen Festsetzungen sind dabei ebenso zu berücksichtigen wie nachbarschaftliche Belange.

Um den Stellplatzbedarf des geplanten Einzelhandelsmarktes auf dem eigenen Grundstück zu decken, muss nahezu die gesamte, für Stellplätze zur Verfügung stehende Fläche genutzt werden. Abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind daher bis auf wenige Ausnahmen keine Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen möglich. Um diesem Umstand in der Planung Rechnung zu tragen, entspricht die festgesetzte Anzahl der Bäume im Sondergebiet in der Summe den Anforderungen der Stellplatzsatzung pro 4 Stellplätze einen Baum zu pflanzen.

Gemäß Art. 44a BayBO besteht eine gesetzliche Solarpflicht. Seit 01.03.2023 sind bei Gewerbebauten auf den hierfür geeigneten Dachflächen in angemessener Auslegung Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu errichten und zu betreiben. Eine angemessene Auslegung ist erreicht, wenn mindestens 1/3 der **geneigten** Dachfläche als Modulfläche genutzt wird.

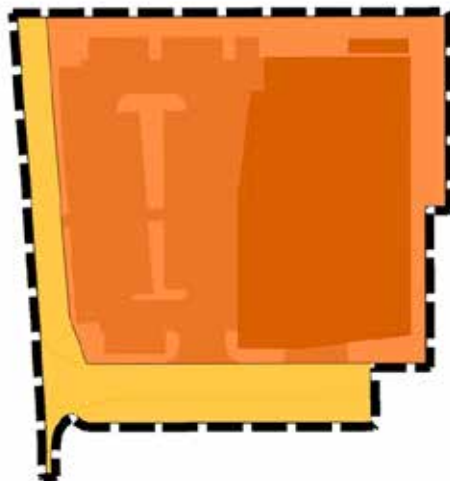
Der Neubau ist mit einem Flachdach geplant. Damit geht aber die gesetzliche Solarpflicht ins Leere und bedarf es einer satzungsrechtlichen Verpflichtung. Für den Geltungsbereich wird zur Erfüllung der Solarpflicht eine Mindestsolarfläche von 1/3 der Dachfläche festgesetzt.

Flachdachflächen über 25 m², die nicht mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie überstellt sind, sind extensiv zu begrünen.

3.11 Verkehrsflächen

Die geplante Erschließungsstraße wird samt dem begleitenden Fuß- und Radweg als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt, ebenso geplante Fuß- und Radweg der künftig westlich der Kreisstraße errichtet werden soll.

5. Flächenbilanz und bauliche Nutzung



Bruttobauland (Geltungsbereich)	0,8014 ha	=	100,00 %
Nettobauland (Sondergebiet)	0,6348 ha	=	79,21 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,1666 ha	=	20,79 %

6. Realisierung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die neuen Grundstücke für den Markt und die Verkehrsflächen sind aus den bestehenden Grundstücken heraus zu parzellieren.

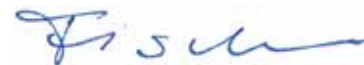
6.2 Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags auf die Nutzer umgelegt.

Pfaffing, 12. März 2025

Germering, 12. März 2025

.....
Josef Niedermeier
Erster Bürgermeister



.....
Till Fischer
AKFU Architekten und Stadtplaner