

5.Änderung  
**BEBAUUNGSPLAN**

"LEHEN WEST I"



**MISCHGEBIET**

**GEMEINDE PFAFFING**  
LANDKREIS ROSENHEIM

M = 1 : 1000

**BEGRÜNDUNG**

Buchbach, den 05.10.2023

Der Entwurfsverfasser :

 **THALMEIER**  
SEIT 1965 ARCHITEKTEN  
Hauptstraße 3 \* 84428 Buchbach  
Tel.: 08086-1837 \* Fax: 1737  
info@thalmeier-architekten.de

Pfaffing, den 05.10.2023

-----  
1. Bürgermeister Josef Niedermeier

## BEGRÜNDUNG

### 3.1. Anlass und Ziel der Änderung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlagen und die städtebauliche Ordnung für das Planungsgebiet geschaffen werden.

Der ehemalige Eigentümer der Fl.St.Nr. 954/3 der Gemarkung Farrach, Gemeinde Pfaffing, hat auf diesem Grundstück einen Heizraum mit Holzlege und Lagerraum errichtet. Eine notwendige Baugenehmigung wurde dafür nicht eingeholt.

Laut Genehmigungsbehörde Rosenheim kann eine nachträgliche Baugenehmigung aufgrund der Abweichungen vom Bebauungsplan nicht erteilt werden. Um die Voraussetzung einer Baugenehmigung zu schaffen, ist der Bebauungsplan "Lehen West 1" zu ändern.

Der Gemeinderat Pfaffing hat am 05.10.2023 die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Pfaffing - Lehen West I" für den o.g. Geltungsbereich beschlossen.

### 3.2. Geplante bauliche Nutzung

Um die geplante (bzw. bestehende) Bebauung zu ermöglichen, wird die Grundfläche der Fl.St.Nr. 954/3 und 964 erhöht. Das Grundstück 954/3 ist über Fl.St.Nr. 964 erschlossen und muss für die Erschließung z.B. eine Dienstbarkeit aufweisen. Nur dadurch ist das Grundstück bebaubar und nutzbar und kann bzw. muss immer in Zusammenhang mit Fl.St.Nr. 964 betrieben werden. Durch diesen Umstand kann die Erhöhung der Grundfläche (GR) für das Grundstück vertreten werden. Gemeinsam betrachtet hätten die maximal zulässige Bebauung der Fl.St.Nr. 954/3 und Fl.St.Nr. 964 max. eine GR von ~0,32 und bewegt sich damit im Rahmen der Umgebung.

### 3.3. Erschließung

Die Erschließung ist gesichert.

Erforderliche Dienstbarkeiten, Fahrtrechte dgl. sind im Zuge des Bauantrages zu klären.

Kosten kommen auf die Gemeinde nicht zu.

### 3.4. Auswirkungen

Für die Errichtung des Gebäudes auf Fl.St.Nr. 954/3 wird eine Abstandsflächenübernahme im Süden und Westen durch den Eigentümer der Fl.St.Nr. 954 erforderlich, welche bereits schriftlich vorgelegt wurde.

Da das Gebäude bereits errichtet und genutzt ist, wird sich die Planung nicht mehr als bisher auf die Umgebung und auf die im Gebiet wohnenden Menschen auswirken. Eine negative Auswirkung ist daher nicht zu erwarten.

Die angrenzenden Nachbarn haben den vorbereiteten Bauantrag unterzeichnet und damit deren Einverständnis erklärt.