



**GEMEINDE PFAFFING**

# **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 17. ÄNDERUNG**

## **Teil B – Begründung**

Pfaffing, 08.05.2025

**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 Wörth  
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 Gemeinde 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.

Hier soll zum einen an der Hauptstraße die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels, zum anderen im Zusammenhang mit den bestehenden Betreuungseinrichtungen im Nordosten von Pfaffing die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte ermöglicht werden. Für den Bereich dazwischen sind gemischte Nutzungen vorgesehen.

Die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans nach Norden soll im Übrigen zurückgenommen werden.

Die Gemeinde plant für den Bereich die Aufstellung eines Bebauungsplans, die durch die vorliegende 17. Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich ermöglicht werden soll.

## 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 Baugebiedsdarstellung auf die westlichen Zweidrittel des Änderungsbereichs. Hier ist nördlich von Rathaus und Grundschule zunächst Fläche für den Gemeinbedarf, nördlich ca. bis zur Flucht der Bürgermeister-Bodmer-Straße westlich ein Mischgebiet und östlich ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Östlich ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der 17. Änderung wird nun an der Kreisstraße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen, es folgt östlich gemischte Baufläche, nach Osten runden eine Gemeinbedarfsfläche, sozialen Zwecken dienend, zu den bestehenden Gemeinbedarfsflächen ab. In Summe wird die bisherige Bauflächendarstellung um ca. ein Drittel reduziert, die Fläche für die Landwirtschaft entsprechend vergrößert.

### Flächenbilanz

Änderungsbereich	2,5327 ha		
<b>rechtswirksamer FNP</b>		<b>17. Änderung</b>	
WA	0,5474 ha	M	0,4132 ha
MI	0,8552 ha	SO Einzelhandel	0,6623 ha
Gemeinbedarf	0,7430 ha	Gemeinbedarf	0,2999 ha
<b>Summe Bauflächen</b>	<b>2,1456 ha</b>	<b>Summe Bauflächen</b>	<b>1,3754 ha</b>
Landwirtschaft	0,3871 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

Germering, 08. Mai 2025



.....  
Josef Niedermeier  
Erster Bürgermeister

.....  
Till Fischer  
AKFU Architekten und Stadtplaner