



**GEMEINDE PFAFFING**

**BEBAUUNGSPLAN  
FORSTING-NORD**

**2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

**TEIL B – BEGRÜNDUNG**

Pfaffing, 23.09.2025

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Plan- und Textteil

Planzeichnung im M 1 : 1000

Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text, Verfahrensvermerke

Teil B - Begründung

## 1. Anlass der Änderung



Änderungs- und Erweiterungsbereich im Luftbild (© DOP 2023 der Bay. Vermessungsverwaltung, o.M)

Das Gewerbegebiet Forsting Nord liegt nördlich der Bundesstraße B 304 und der Bahnlinie Ebersberg-Reitmehring und bildet den nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Forsting in Richtung Tulling. Der Bebauungsplan für das kleine Gewerbegebiet wurde 2020 erlassen und 2021 ein erstes Mal geändert. Mittlerweile ist die Hälfte der Grundstücke bebaut.

Im Zuge der Planung für einen Kfz-Betrieb Am Bahnhspitz hat sich ein größerer Platzbedarf für das Gebäude und Pkw-Abstellflächen ergeben. Da die Familie des Antragstellers im Besitz der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ist, wurde eine geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden und Westen beantragt. Im Übrigen steht der Rest des Grundstücks Fl.Nr. 510/3, Gem. Springlbach als Grün und anteilig als Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Der im Norden vorbeiführende Feldweg wird nicht mehr benötigt, die hier angedachte Ortsumgehung der B304 für Forsting (vgl. Darstellung Flächennutzungsplan) wird nicht weiterverfolgt. Durch die Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks wird der bislang nach Süden geschwungene Ortsrand annähernd in Ost-West-Richtung begründigt.



Entwurfsskizze, Änderungs- und Erweiterungsbereich (© DOP 2023 der Bay. Vermessungsverwaltung, o.M)

Der Erweiterungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Weder hier noch in dem bereits erschlossenen Gewerbegebiet gibt es derzeit Bäume oder Sträucher. Insgesamt ist das Gelände im Geltungsbereich auf einer mittleren Höhe von 503 m ü. NHN annähernd eben.

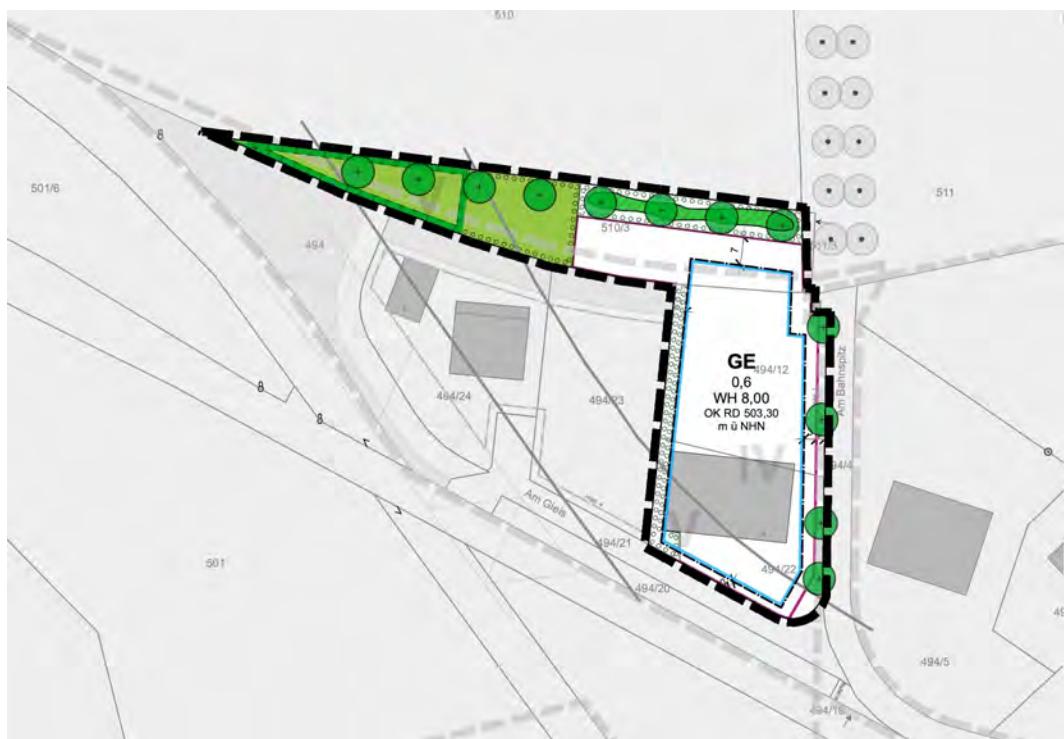
## 2. Vorgenommene Änderung



**rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Änderungs- und Erweiterungsbereich**  
 (© FNP Gemeinde Pfaffing, o.M)



**Rechtswirksamer Bebauungsplan Forsting-Nord, Änderungs- und Erweiterungsbereich**  
 (© BP Gemeinde Pfaffing o.M)



**Änderung des Bebauungsplans Forsting-Nord** (© DFK der Bay. Vermessungsverwaltung, o.M)

Die Änderung entspricht trotz der geringen Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans dem Entwicklungsgebot. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.147 m<sup>2</sup>, wovon ein Teilbereich von 2.942 m<sup>2</sup> (Fl.Nrn 494/12 und 494/22, Gem. Springlbach) innerhalb des bisherigen Bebauungsplanumgriffs liegt.

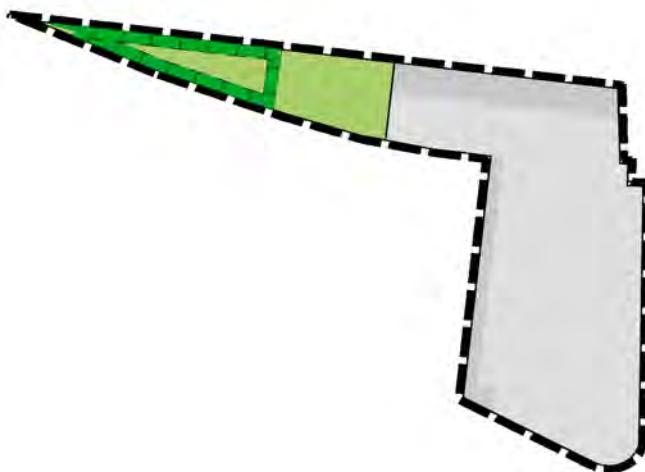
Die gewerbliche Fläche wird um ca. 1.178 m<sup>2</sup> nach Norden und Nordwesten in den Bereich des Grundstücke Fl.Nr. 510/3 vergrößert, die überbaubare Grundstücksfläche über die Flucht der bisherigen Baugrenze um ca. 15 m nach Norden erweitert.

Die restliche Fläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 510/3 ist als extensive Wiese festgesetzt, wovon der westliche Teil als Ausgleichsfläche auszubilden ist.

Um die Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, wird die bislang festgesetzte Ortsrandeingrünung um ca. 20 m weiter nach Norden versetzt festgesetzt. In Ergänzung zu der prägenden Lindenallee nach Koblöd nordöstlich des Geltungsbereichs ist am neuen Ortsrand eine durchgehende Reihe gleicher Art zu pflanzen. Im Änderungsbereich wird außerdem der Bereich zwischen der Bebauung und der westlichen Grundstücksgrenze als einzugrünen festgesetzt.

Im Übrigen bleiben die Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung im Änderungsbereich unverändert.

## 5. Flächenbilanz und bauliche Nutzung



<b>Bruttopauland (Geltungsbereich)</b>	0,5147 ha	=	100,0 %
Gewerbegebiet (inkl. 665 m <sup>2</sup> Eingrünung)	0,4120 ha	=	80,0 %
Wiesenfläche (davon 510 m <sup>2</sup> Ausgleichsfläche)	0,1027 ha	=	20,0 %

Die Eingriffsermittlung sowie die auf Fl.Nr. 510/3, Gem. Springlbach vorgesehene Ausgleichsmaßnahme wurden von Bauer Landschaftsarchitekten, Wörth erarbeitet. Der Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplans Forsting-Nord findet sich im Anhang zu dieser Begründung.

Pfaffing, 23. Sept. 2025

Germering, 23. Sept. 2025

.....  
Josef Niedermeier,  
Erster Bürgermeister

  
.....  
Till Fischer  
AKFU Architekten und Stadtplaner