



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 06.11.2024

Öffentlicher Teil

5 Bauleitplanung; Bebauungsplanänderungen im Ortsbereich Forsting; Vorstellung des Änderungsentwurfs zur 3. Änderung des Bebauungsplans "Forsting-Ort"; Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf bzw. Beschluss über weitere Änderungen

Anlagen der Vorlage:

- Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans „Forsting-Ort“
- Übersicht Geltungsbereich, Nutzungsarten und Geltungsbereich Veränderungssperren
- Lageplan mit den GE Grundstücken die eingeschränkt werden sollen
- BauNVO, §§ 4 (WA), 6 (MI) und 8 (GE)
- Bebauungsplan Forsting-Ort

Sachverhalt:

Die Vorgeschichte zum Bauleitplanverfahren „3. Änderung Bebauungsplan Forsting-Ort“ ist hinlänglich bekannt. Auslöser war ein Bauantrag zum Jahreswechsel 2023/2024, der die Aufstellung von mehreren Hochseecontainern als private „Lagerflächen“ beinhaltete.

Grundsätzlich widersprach, nach einigen Anpassungen, das Bauvorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Der Gemeinderat hat jedoch dabei festgestellt, dass die Nutzungsarten und die gestalterischen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Forsting-Ort“ überarbeitet werden müssen.

In weiteren Besprechungen musste erkannt werden, dass eine tiefgreifende Änderung des Bebauungsplans nicht durchgeführt werden sollte, Dadurch müsste das gesamte Gefüge hinsichtlich Emissionen neu berechnet werden.

Mittlerweile liegt ein Entwurf über die 3. Änderung des Bebauungsplans „Forsting-Ort“ vor. Dieser Entwurf beinhaltet auch die geplanten Veränderungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Forsting-Ort“.

Das Wort wird nun an Herrn Till Fischer vom beauftragten Planungsbüro AKFU übergeben. Herr Fischer wird die Änderungen erklären und steht für Fragen zur

Pfaffing, den 12.11.24



Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 06.11.2024

Verfügung.

Zusammenfassung der Änderungen in Kurzform:

- Bebauungsplanänderung nur als textliche Änderung
- Im WA werden Gartenbaubetrieb und Tankstellen ausgeschlossen
- Im MI werden Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8, § 6 Abs. 3 BauNVO) generell ausgeschlossen.
- Im Gewerbegebiet (GE) werden für die südlich der Münchner Straße sowie beiderseits der nord-süd-verlaufenden Fürstenstraße liegenden Grundstücke Fl.Nrn 455, 455/5, 455/10, 455/14, 455/28, 455/33 sowie die nördlich der Münchner Straße, östlich der Albacher Straße und südlich der Bahnlinie liegenden Grundstücke Fl.Nrn 491, 491/3, 491/4, 491/5, 491/6, 492/2, 492/3, 492/46, 501/8, 501/9, 501/11, 501/18, 501/14, 501/15 und 501/16 jeweils Gemarkung Springlbach Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten generell ausgeschlossen.
- Im WA und im MI sind die Fassaden der Außenwände als verputzte Flächen oder in Holz auszuführen. Kunst und Zierputz mit auffälligen Strukturen ist unzulässig. Holzflächen und Holzteile sind naturbelassen oder so zu behandeln, dass die Holzstruktur erkennbar bleibt
- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie im Dachbereich sind auch über die max. zulässige Wandhöhe hinaus zulässig:
 - auf geneigten Dächern in der Dachebene oder auf der Dachebene in deren Neigung aufliegend (keine Aufständigung!)
 - auf Flachdächern in aufgeständerter Form, sofern die Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe gegenüber der Außenwand zurückspringen.
- Ausschließlich an den Grundstücksgrenzen zu Gewerbegebietsflächen ist im WA und MI die Errichtung von Sichtschutzwänden und Zäunen bis max. 2 m Höhe zulässig
- Mauern oder Gabionen sind unzulässig.
- Bei Einfriedungen ist die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bodenbereich durch Öffnung bzw. Bodenfreiheit von min. 15 cm zu gewährleisten

Der eventuell gehegte Wunsch, im MI noch mehr Nutzungen auszuschließen

Pfaffing, den 12.11.24



Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 06.11.2024

kann nicht entsprochen werden, da man den gewerblichen Nutzungsteil des MI nicht übermäßig aushöhlen kann. Zukünftig wären im MI noch Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbe und sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig.

Nur in den GE Flächen südlich der Münchner Straße, nördlich der Fürstenstraße und nördlich der Münchner Straße, östlich der Albacher Straße und südlich der Bahnlinie sollen die Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Bei den restlichen GE-Flächen im gesamten Geltungsbereich soll dieser Ausschluss nicht stattfinden, da dies auch der Genehmigungslage widersprechen würde.

Hinweis:

Anhand eines Lageplans werden die GE – Grundstücke aufgezeigt.

Beschluss:

Der GR erteilt Herrn Franz Glas das Wort.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Für den Beschluss:	15
Gegen den Beschluss:	0

Beschluss:

Der GR erteilt Frau Scholz Glas das Wort.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Für den Beschluss:	15
Gegen den Beschluss:	0

GR Forstner beantragt die Aufnahme weiterer grünordnerischer Maßnahmen (z.B. Baumpflanzungen) in den Gewerbegebieten – insbesondere an der Münchner Straße.

Pfaffing, den 12.11.24



Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 06.11.2024

Herr Fischer erwidert, dass die Festsetzung von Bäumen innerhalb der Gewerbeflächen unüblich ist. Die Grünordnung wird hier durch eine „Randbegrünung“ und Begrünung zwischen den Parzellen verwirklicht. Für solche Planungen wäre ein gesondertes Büro zu beauftragen.

Herr Thomas stellt fest, dass entlang der B 304 Baumstandorte auf den Gewerbeflächen festgesetzt sind. Diese sind erst für ein künftiges baurechtliches Verfahren maßgeblich.

Einzelne Baumstandorte machen bei diesen Flächen keinen Sinn. Denkbar wäre eine „pauschale“ Festsetzung „Bäume je Quadratmeter Grundstücksfläche“.

GR Josef Reich möchte die Möglichkeit der „Fassadenbegrünung“ einräumen.

Beschluss:

Der GR Pfaffing beschließt die „Erhöhung“ der grünordnerischen Festsetzungen für die Gewerbegebiete entlang der B 304; ggf. ist ein Planungsbüro für die Ausarbeitung zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Für den Beschluss:	1
Gegen den Beschluss:	14

Beschluss:

Der GR Pfaffing beschließt die grünordnerischen Festsetzungen um die Möglichkeit der „Fassadenbegrünung“ zu erweitern.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Für den Beschluss:	15
Gegen den Beschluss:	0

Pfaffing, den 12.11.24




Niedermeier, Erster Bürgermeister



Gemeinde Pfaffing

Beschlussauszug

Sitzung des Gemeinderates Pfaffing vom 06.11.2024

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom heute vorgelegten Entwurf einer 3. Änderung des Bebauungsplans „Forsting-Ort“, *samt den heute beschlossenen Ergänzungen*, und gibt diesen Planentwurf für das weitere Verfahren frei. Der Änderungsentwurf beinhaltet auch die geplanten Änderungen für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Forsting-Ort“.

Die Verwaltung wird mit dem weiteren Verfahren beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	15
Für den Beschluss:	14
Gegen den Beschluss:	1

Pfaffing, den 12.11.24




Niedermeier, Erster Bürgermeister