

Original



GEMEINDE PFAFFING

**BEBAUUNGSPLAN
FORSTING-GEWERBEGEBIET-SÜDOST**

4. ÄNDERUNG

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

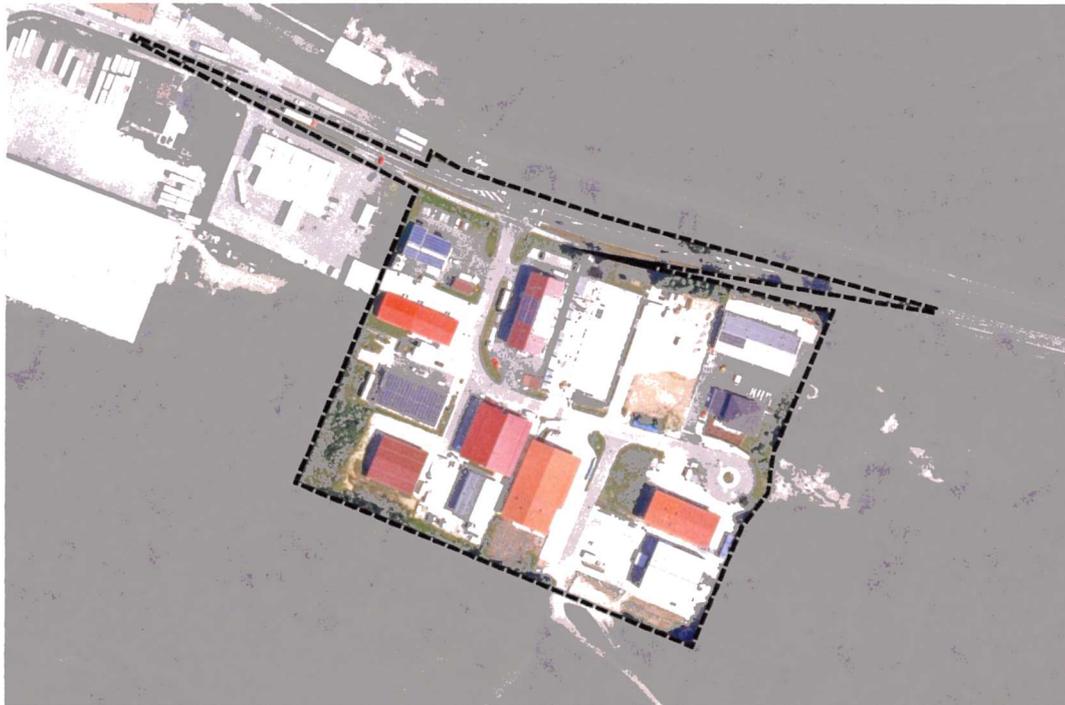
BEGRÜNDUNG

Pfaffing, 05.10.2023
geändert, 01.02.2024 (red.)

AKFU
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering
T 089 6142400 45 F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

1. Anlass der Änderung



Änderungsbereich im Luftbild (© DOP der Bay. Vermessungsverwaltung, o.M)

Der Bebauungsplan „Forsting-Gewerbegebiet Südost“ wurde 2007 aufgestellt und ist seitdem dreimal geändert worden. Er regelt die Bebaubarkeit im östlichen Teil der gewerblichen Bauflächen südlich der Bundesstraße. B 304 im Ortsteil Forsting. Das Gewerbegebiet wurde inzwischen nahezu vollständig realisiert.

Der bestehende Bebauungsplan lässt die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter generell zu, wenn sie dem Gewerbebetrieb in Grundfläche und Masse untergeordnet sind. Bisher trifft der Bebauungsplan auch keine Regelung über eine Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen. Beherbergungsbetriebe oder Wohnheime wären demnach uneingeschränkt zulässig, was vor dem Hintergrund der engen Verhältnisse im Gebiet, der begrenzten Zahl öffentlicher Stellplätze und der gewerblichen Struktur in Forsting insgesamt aus Sicht der Gemeinde nicht wünschenswert ist.

Während im stark gewerblich geprägten Forsting in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet reichlich auch großmaßstäbliche und überregional bedeutende Gewerbenutzungen, wie Speditionen, eine Tankstelle, eine Brauerei und Gastronomie vorhanden sind, zeichnet sich das Gewerbegebiet Forsting-Südost durch eine kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur aus (überwiegend Handwerks- und Handelsbetriebe). Die Gemeinde ist deshalb der Ansicht, dass vor dem geschilderten Hintergrund auch die im Gewerbegebiet grundsätzlich möglichen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans „Forsting-Gewerbegebiet Südost“ sein sollen.

2. Vorgenommene Änderung

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Forsting-Gewerbegebiet Südost“.

Die Planzeichnung wird auf Grundlage der neuesten Flurkarte und entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort aktualisiert. Die bisherigen Änderungen werden in der 4. Änderung zusammengefasst.



rechtskräftiger BP Forsting-GE Südost (Stand 3. Änd.) (© BP Gemeinde Pfaffing o.M)



4. Änderung des BP Forsting-GE Südost (© DFK der Bay. Vermessungsverwaltung, o.M)

Um Wohnnutzungen im Geltungsbereich besser steuern können, sowie möglichen Fehlentwicklungen und Nutzungskonflikten entgegenzuwirken, möchte die Gemeinde den Bebauungsplan im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung wie folgt ändern:

- Beherbergungsbetriebe und Wohnheime sind generell unzulässig.
- Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 können ausnahmsweise zugelassen werden (Alle bestehenden Wohnungen, die mittels Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellungsverfahren zugelassen wurden, genießen hierbei Bestandsschutz)
- Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans

3. Vereinfachtes Verfahren

Durch die 4. Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter, oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

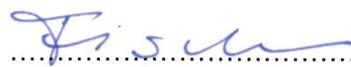
Die Gemeinde kann deshalb die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchführen.



Pfaffing, 05. Oktober 2023
geändert, 01.02.2024 (red.)


.....
Josef Niedermeier,
Erster Bürgermeister

Germering, 05. Oktober 2023
geändert, 01.02.2024 (red.)


.....
Till Fischer
AKFU Architekten und Stadtplaner