

Original



GEMEINDE PFAFFING

BEBAUUNGSPLAN

PFAFFING-WEST 4 (Pfaffing-West IV)

ÄNDERUNGSSATZUNG ZUR 4. ÄNDERUNG

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Entwurf vom: 02.05.2024  
30.07.2024 (redaktionelle Änderungen)

Gemeinde Pfaffing  
Bauverwaltung  
Schulstraße 3  
83539 Pfaffing



## **Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Pfaffing-West 4**

### **Beschreibung Plangebiet:**

Der Umgriff der Änderung liegt im westlichen Rand von Pfaffing. Umgrenzt wird das Gebiet im Süden von der Bebauung „Petersbergstraße“, im Osten durch die Bebauung „Geigelsteinstraße“ in Richtung Norden durch die „Hilgener Straße“ und im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Bebauungsplan „Pfaffing-West 4“ wurde erstmals zum 27.11.2000 in Kraft gesetzt. Bis heute wurde der Bebauungsplan dreimal im vereinfachten Verfahren geändert, zuletzt mit der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.2014.

### **Planungsrecht:**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfaffing ist der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht ohne Ausnahme dieser Darstellung und setzt entsprechend ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest.

### **Verkehr:**

Das Plangebiet wird nördlich über die Hilgener Straße weiter über den Ortsteil Hilgen und der Verbindungsstraße zur Bgm.-Bodmeier-Straße an die Hauptstraße (Kreisstraße RO41) und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

### **Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung:**

Die grundsätzliche Versorgung im Planungsgebiet mit Trink- und Löschwasser ist durch die vorhandenen Wasserleitungen gegeben. Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist grundsätzlich über das bestehende Kanalnetz gewährleistet.

### **Beschreibung der zu ändernden Festsetzung und Ziel der Bebauungsplanänderung:**

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter anderem durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. In der aktuellen Bebauungsplanfassung ist für Einzelhäuser eine max. GRZ von 0,20 und für Doppelhäuser eine max. GRZ von 0,25 festgesetzt. In beiden Fällen darf mit Nebenanlagen die festgesetzte GRZ um 80% überschritten werden.

Der aktuelle Bebauungsplan lässt es offen, welche Bauparzelle mit einem Einzelhaus oder mit einem Doppelhaus bebaut werden darf. Dadurch entscheidet sich die Höhe der max. zulässigen GRZ erst mit der tatsächlichen die Bebauung. Grundsätzlich wäre es sogar möglich, dass alle Bauparzellen mit einem Doppelhaus bebaut werden und dadurch alle Bauparzellen die höhere GRZ-Festsetzung beanspruchen könnten.

Die max. Anzahl der Wohneinheiten im Baugebiet ändert sich durch die Wahl der Bebauung (Einzelhaus / Doppelhaus) nicht, da je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig ist.

Aufgrund der ausreichend großen Bauräume je Bauparzelle und der Festlegung der Wohneinheitenanzahl wird kein städtebaulicher Grund gesehen, die aktuell unterschiedlich bestimmte GRZ-Festsetzung für Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser weiterhin aufrecht zu erhalten. Vielmehr sollte diese Ungleichheit zukünftig beseitigt werden.

Daher soll durch die 4. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffing-West 4“ die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowohl für Einzelhäuser wie auch für Doppelhäuser auf 0,25 festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl darf für Garagen, Nebenanlagen und sonstige befestigte Flächen weiterhin um bis zu 80% überschritten werden.

**Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB):**

Die Aufstellung der Änderungsplanung dient der Anpassung der unterschiedlich festgesetzten, max. zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) für Einzelhäuser auf das Niveau der Doppelhäuser. Eine Nachverdichtung ist dadurch kaum merklich zu erwarten, zusätzliche Bauräume werden nicht geschaffen.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Bereits mit der aktuellen Bebauungsplanfassung konnte bei entsprechender Doppelhausbebauung eine Grundflächenzahl von 0,25 erreicht werden. Im Bebauungsplan ist nicht festgelegt, ob ein Grundstück mit einem Einzelhaus oder einem Doppelhaus bebaut werden muss. Daher ist für uns keine Änderung eines Grundzugs der Planung erkennbar.

Durch die Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB abgesehen.

**Auswirkung auf den aktuellen, rechtskräftigen Bebauungsplan:**

Die GRZ für Einzelhäuser wird von 0,20 auf 0,25 angehoben. Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans "3. Änderung Bebauungsplan Pfaffing-West 4" in der Fassung vom 06.02.2014 gelten unverändert fort.

Pfaffing, den 05.12.2024

Gemeinde Pfaffing

  
\_\_\_\_\_  
Josef Niedermeier, Erster Bürgermeister

