



GEMEINDE PFAFFING

BEBAUUNGSPLAN PFAFFING-WEST 1

7. ÄNDERUNG

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13a BauGB

TEIL C – BEGRÜNDUNG

Pfaffing, 04.11.2025

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planteil
 Planzeichnung im M 1 : 1000
 Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerke
- Teil B - Festsetzungen und Hinweise durch Text, Verfahrensvermerke
- Teil C - **Begründung**

1. Rahmenbedingungen

1.1 Struktur des Planungsgebiets und Anlass der Änderung



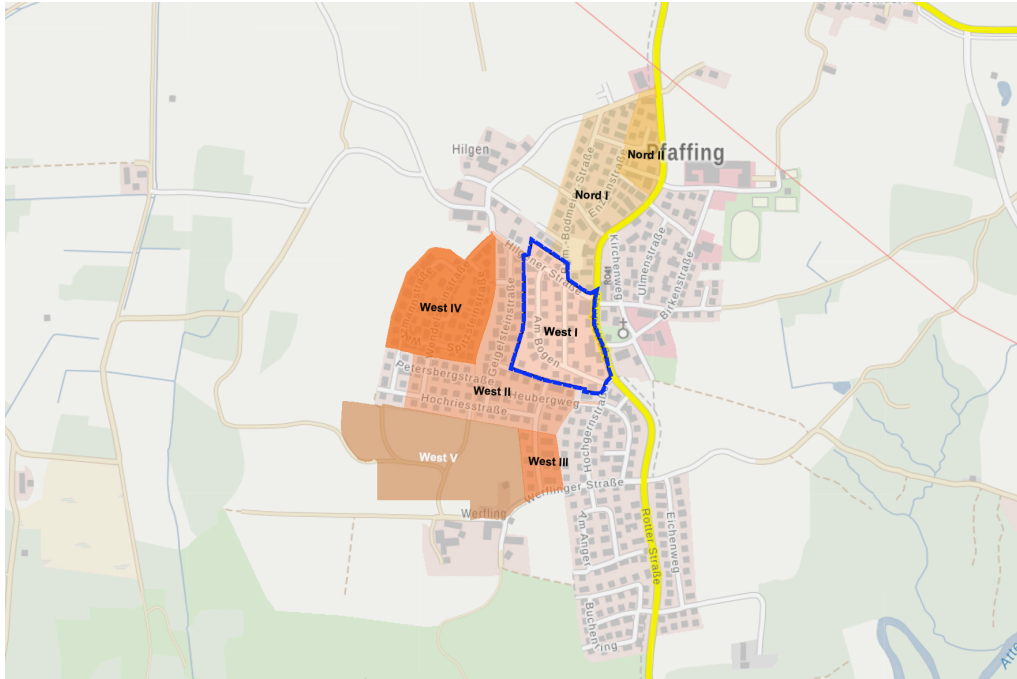
Lage im Ort (© Digitales Orthophoto der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Der Planungsumgriff liegt im Zentrum von Pfaffing, westlich der Hauptstraße, in einer Entfernung von ca. 500 m zum Rathaus, etwa auf Höhe der Pfarrkirche. Er wird im Norden begrenzt durch die Hilgener Straße, bzw. die Bebauung nördlich der Hilgener Straße, im Westen und Süden durch die Bebauung westlich und südlich der Straße Am Bogen sowie im Osten durch die Hauptstraße.

Die Gemeinde Pfaffing hat seit den 1970er Jahren insbesondere auf der Westseite der Hauptstraße ein erhebliches Wachstum erfahren. Der Bebauungsplan Pfaffing-West 1 steht dabei in einer bis heute fortgeführten Reihe von Bauleitplänen, die die Bebauung in diesem Bereich regeln. Seit seiner Aufstellung wurde der Bebauungsplan Pfaffing-West 1 bisher sechsmal geändert.

Der Bebauungsplan sieht neben einer etwas verdichteten gemischten Bebauung im Ortszentrum entlang der Hauptstraße ansonsten überwiegend kleinteilige Wohnbebauung als Einzel- und Doppelhäuser vor. Das Gebiet ist vollständig bebaut.

Angesichts des erheblichen Siedlungsdrucks im gesamten Ballungsraum München und vor dem Hintergrund der relativ geringen zulässigen Grundstücksausnutzung durch den rechtswirksamen Bebauungsplan, insbesondere im Hinblick auf die mögliche Höhenentwicklung sowie die eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen, hat die Gemeinde beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, um im Geltungsbereich mehr Möglichkeiten zur Nachverdichtung zu geben, ohne dabei den bestehenden kleinteiligen Siedlungscharakter grundsätzlich zu verändern.



Bestehende Bebauungspläne westlich der Hauptstraße, o.M.

Die Gemeinde hat 2023 den grundsätzlich ähnlich gelagerten Bebauungsplan Pfaffing-Nord 1 geändert, um die dortige bauliche Entwicklung weiter so steuern zu können, dass der Wunsch nach Erhalt des bestehenden Siedlungscharakters mit der Ermöglichung einer angemessenen Nachverdichtung in Übereinstimmung gebracht werden kann. Der seinerzeit gefundene Maßstab soll nun auch auf den Bereich Pfaffing-West 1 angewendet werden.

Der Umgriff des Bebauungsplans Pfaffing-West 1 umfasst bei einer maximalen Ausdehnung von ca. 270 m in nord-südlicher und ca. 185 m in ost-westlicher Richtung insgesamt eine Fläche von ca. 4,25 ha. Das Gelände ist innerhalb des Geltungsbereichs auf einer mittleren Höhe von 488 m ü. NHN nur leicht bewegt.

Um das im Hinblick auf das Ortsbild, das Maß der Versiegelung und die zulässige Bauhöhe verträgliche Maß für die städtebauliche Entwicklung im Planungsumgriff finden zu können, wurde der Baubestand zunächst detailliert erhoben.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht eine GRZ von 0,25 bzw. 0,30 im allgemeinen Wohngebiet und 0,40 im Mischgebiet vor. Die vorhandene Ausnutzung der Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet liegt überwiegend im niedrigen bis mittleren Bereich (GRZ 0,13 - 0,28), im Mischgebiet zwischen GRZ 0,16 und 0,32 sowie auf einem Grundstück bei 0,52. Damit wird die festgesetzte GRZ heute bei insgesamt 19 % aller Baugrundstücke überschritten.

1.2 Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfaffing ist der Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO bzw. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht unverändert dieser Darstellung.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan, Geltungsbereich des BP Nord I (o.M.)

1.3 Verkehr

Das Planungsgebiet ist über die Hilgener Straße und die Straße Am Bogen an die östlich des Geltungsbereichs verlaufende Hauptstraße (Kreisstraße RO 41) und damit an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die grundsätzliche Versorgung im Planungsgebiet mit Trink- und Löschwasser ist durch die vorhandenen Wasserleitungen gegeben. Bei Um- bzw. Neubauten (Ersatzbauten) ist zu prüfen ob der bestehende Wasserhausanschluss weiterhin verwendet werden kann, oder aufgrund neuer Lage oder anderer Gründe ein neuer Anschluss hergestellt werden muss.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist grundsätzlich über das bestehende Kanalnetz gewährleistet. Östlich der Bürgermeister-Bodmeier-Straße und beiderseits der Straße Am Bogen verlaufen die bestehenden Kanäle für Regen- und Schmutzwasser teilweise durch die privaten Grundstücke. Die überbaubaren Grundstücksflächen müssen hierauf reagieren, um über die bereits bestehenden Überbauungen hinaus keine weiteren zu ermöglichen.

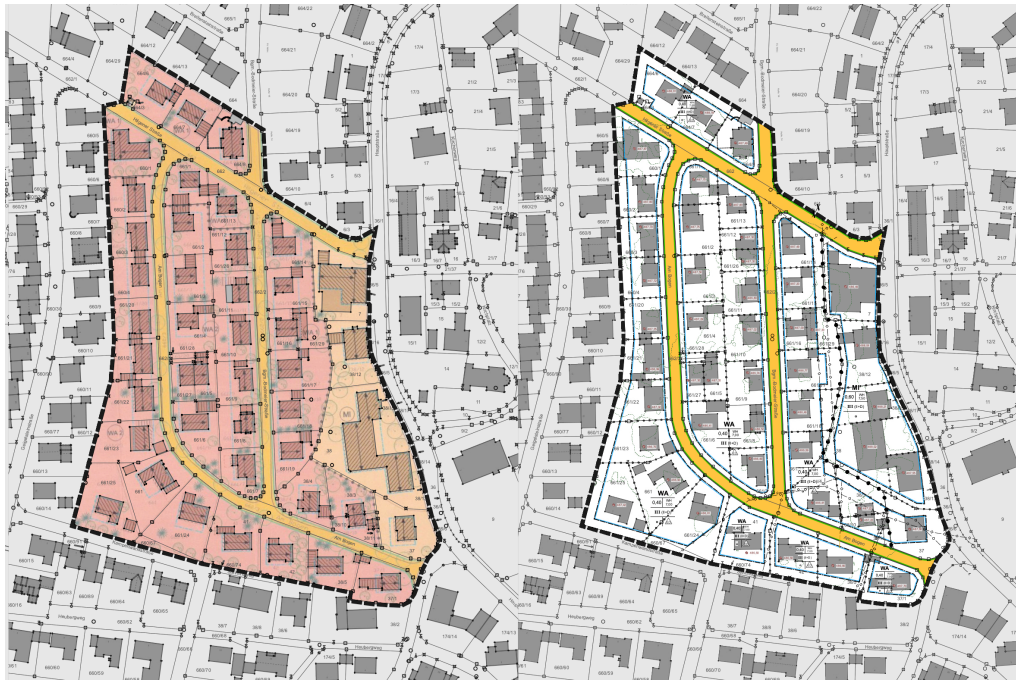
Das Gebiet wird von der Bayernwerk AG mit Strom versorgt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rosenheim.

1.5 Denkmalpflege

Die nächstgelegenen Bau- und Bodendenkmäler liegen im Bereich der kath. Pfarrkirche St. Katharina auf der Ostseite der Hauptstraße in einer Entfernung von ca. 50 m von der östlichen Geltungsbereichsgrenze. Im Geltungsbereich selbst liegen keine amtlich kartierten Bau- oder Bodendenkmäler vor. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmäler gemäß dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG).

3. Planungskonzept, Gegenstand der Änderung



rechtskräftiger Bebauungsplan / Entwurf 7. Änderung (o.M.)

Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Pfaffing West 1“.

Art der baulichen Nutzung

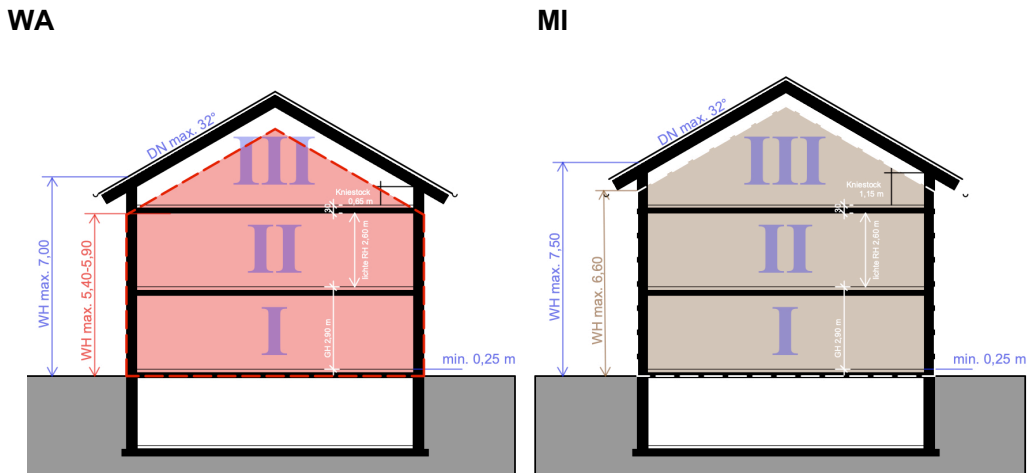
Die Bauflächen im Geltungsbereich werden entsprechend der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

bestimmt durch:

- die **Grundflächenzahl GRZ** (§ 19 BauNVO) von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet sowie 0,6 im Mischgebiet. Die festgesetzten Grundflächenzahlen entsprechen somit im WA und MI nunmehr jeweils dem Orientierungsmaß nach § 17 BauNVO. Die festgesetzte bauliche Dichte ermöglicht so auf allen Grundstücken Erweiterungen oder Nachverdichtungen.
- die **maximal zulässige Wandhöhe WH** (7,00 m im WA, 7,50 m im MI) (§ 18 BauNVO) sowie die maximal zulässige **Zahl der Vollgeschosse** (III, II+D) (§ 20 BauNVO)

Die deutliche Vergrößerung der zulässigen Wandhöhe (+ 1,30 m im WA und + 1,00 m im MI) ermöglicht einerseits größere Geschosshöhen für gewerblich genutzte Neubauten im MI, andererseits besser nutzbare Dachgeschosse (z.B. nach einer Aufstockung). Dabei können ggf. im Dachgeschoss auch Vollgeschosse entstehen. Mit den festgesetzten Maßen kann für künftige bauliche Entwicklungen vor dem Hintergrund des notwendigen Schutzes vor Starkregeneignissen (Sockelhöhe min. 25 cm) eine gute Nutzbarkeit bei städtebaulicher Verträglichkeit gewährleistet werden.



Erhöhung der zulässigen Wandhöhen im Rahmen der 7. Änderung (o.M.)

Mindestgrundstücksgrößen

Es werden Mindestgrundstücksgrößen von 450 m² für Einzelhäuser und 250 m² je Doppelhaushälfte (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, dass auch bei Grundstücksteilungen der Maßstab gewahrt bleibt.

Bauweise

offene Bauweise, im allgemeinen Wohngebiet als Einzel- und Doppelhäuser (§ BauNVO).

Höhenlage, Bezugspunkte

Für jedes Baugrundstück im Geltungsbereich wird eine absolute Höhe als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe wurde anhand des Digitalen Geländemodells jeweils auf der Zugangsseite des Bestandes, bzw. bei den unbebauten Grundstücken in der Grundstücksmitte ermittelt. Außerdem erfolgt im Bebauungsplan eine Festlegung der Sockelhöhe und Beschränkung von Geländeänderungen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung durchgehender Bauräume, die zu den öffentlichen Straßen von 3 m und zu den bebauten Nachbargrundstücken weitgehend einen Abstand von 5 m einhalten. Dieser Abstand wird bei den bestehenden geringeren Grenzabständen an der Hauptstraße reduziert (§ 23 BauNVO). Bei Erhaltung der Straßenräume mit den angrenzenden Freiräumen auf den privaten Grundstücken (lediglich Garagen und Carports werden wie heute bereits bestehend im geregelten Maße auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen) kann durch die Abkehr von den bisher eng gefassten Einzelbauräumen im Zusammenhang mit den gesetzlichen Abstandsflächen (nächster Punkt) ein Höchstmaß an baulicher Flexibilität erreicht werden.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

Gebäudegestaltung

Um eine ortstypische und verträgliche Gestaltung der Neubauten zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu einer gestreckten Baukörperproportion größerer Baukörper (GR größer 130 m²), zur Dachform und zur Ausbildung von Solaranlagen auf den Dächern.

Verkehrsflächen

Die bestehenden Straßen werden unverändert als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Neu werden für Hinterliegergrundstücke die gemeinsamen Zufahrtbereiche als mit Geh- und Fahrrecht zu belegen festgesetzt (private Erschließungsflächen; Eigentümerwege).

Grünordnung

Festsetzung zur Durchgrünung der Baugrundstücke, zu versickerungsfähigen Belägen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Abwasserleitungen

Die auf den privaten Grundstücken verlaufenden bestehenden Abwasserkanäle westlich der Bürgermeister-Bodmeier-Straße und beiderseits der Straße Am Bogen werden nachrichtlich dargestellt, die ansonsten durchlaufenden überbaubaren Grundstücksflächen dort, wo nicht bereits eine Überbauung vorliegt, zurück genommen.

Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Um die zusätzlichen Bedarfe zu einem größtmöglichen Teil aus lokal gewonnenen, erneuerbaren Energien decken zu können, enthält der Bebauungsplan s eine Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der einfallenden Solarenergie auf neuen Dachflächen.

Für Gebäude, für welche die wirtschaftliche Zumutbarkeit nicht nachgewiesen werden kann, entfällt die Pflicht zur Errichtung einer Solaranlage.

Wasserwirtschaft / Schutz vor Starkregen

Festsetzung einer EG-Rohfußbodenkote von min. 25 cm über dem angrenzenden Gelände.

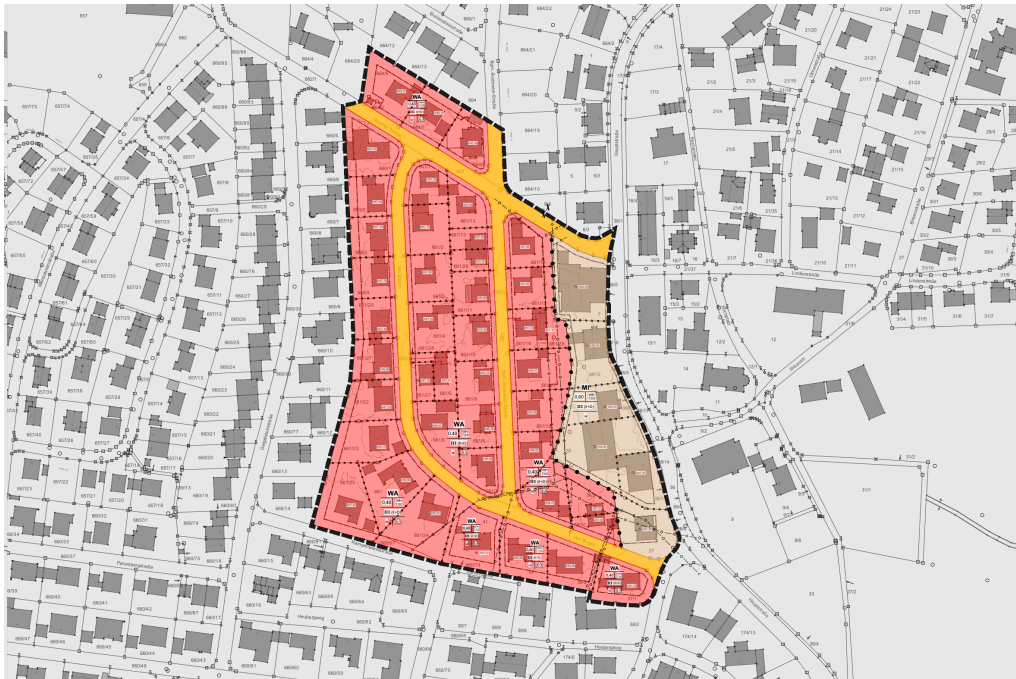
4. Beschleunigtes Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Bebauungsplanaufstellung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13a Abs. 2 und 3 BauGB).

5. Flächenbilanz und bauliche Nutzung



Bruttobauland (Geltungsbereich)	4,2530 ha	=	100,00 %
Allgemeines Wohngebiet	3,0805 ha	=	53,35 %
Mischgebiet	0,6264 ha	=	32,78 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,5461 ha	=	16,14 %

6. Realisierung

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2 Erschließungskosten

Die Grundstücke sind vollständig erschlossen. Ggf. werden bei Neubauten für die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen die nach den einschlägigen Satzungen zu entrichtenden Beiträge erhoben.

7. Ersatz des rechtskräftigen Bebauungsplans

Die 7. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffing-West 1“ ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan (einschließlich der bisherigen Änderungen), der mit Rechtskraft der 7. Änderung vollständig außer Kraft tritt.

Pfaffing, 04. Nov. 2025

Germering, 04. Nov. 2025

.....
Josef Niedermeier,
Erster Bürgermeister

.....
Till Fischer
AKFU Architekten und Stadtplaner