



## **Satzung**

### **über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Steuerung der Bebauung in „Pförring – Ortskern“**

Der Markt Pförring erlässt aufgrund von §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796), BayRS 2020-1-1-I folgende Satzung:

#### **§ 1**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Steuerung der Bebauung in „Pförring – Ortskern“ (Aufstellungsbeschluss 01.08.2019) wird eine Veränderungssperre erlassen. Der Geltungsbereich ist aus dem Lagenplan (Anlage 1), der Bestandteil dieser Satzung ist, ersichtlich.

#### **§ 2**

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

#### **§ 3**

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme (§ 14 Abs. 2 BauGB) zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

#### **§ 4**

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt werden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

#### HAUSANSCHRIFT

VG Pförring  
Marktplatz 1  
85104 Pförring  
Deutschland

#### KONTAKT

Tel.: 08403/9292-0  
Fax: 08403/9292-48  
Mail: [poststelle@vg-pfoerring.de](mailto:poststelle@vg-pfoerring.de)  
[www.pfoerring.de](http://www.pfoerring.de)

#### BANKVERBINDUNGEN

Sparkasse Ingolstadt  
Raiffeisenbank Riedenburg  
Kreissparkasse Kelheim  
Volksbank Raiffeisenbank  
Bayern Mitte eG

#### IBAN

DE5572150000000320028  
DE42721698310000120081  
DE23750515650570104034  
DE79721608180001800809

#### BIC

BYLADEM1ING  
GENODEF1RBL  
BYLADEM1KEH  
GENODEF1INP



## § 5

Die Veränderungssperre tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft – wenn und soweit der Bebauungsplan „Pförring – Ortskern“ in Kraft getreten ist – spätestens nach Ablauf von zwei Jahren (§17 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB). Die Verlängerung ihrer Geltungsdauer nach § 17 Abs. 1 Satz 3 und § 17 Abs. 2 BauGB bleibt unberührt.

Markt Pförring, den 19.08.2019

Gez.  
Bernhard Sammiller  
1. Bürgermeister

#### HAUSANSCHRIFT

VG Pförring  
Marktplatz 1  
85104 Pförring  
Deutschland

#### KONTAKT

Tel.: 08403/9292-0  
Fax: 08403/9292-48  
Mail: [poststelle@vg-pfoerring.de](mailto:poststelle@vg-pfoerring.de)  
[www.pfoerring.de](http://www.pfoerring.de)

#### BANKVERBINDUNGEN

Sparkasse Ingolstadt  
Raiffeisenbank Riedenburg  
Kreissparkasse Kelheim  
Volksbank Raiffeisenbank  
Bayern Mitte eG

#### IBAN

DE5572150000000320028  
DE42721698310000120081  
DE23750515650570104034  
DE79721608180001800809

#### BIC

BYLADEM1ING  
GENODEF1RBL  
BYLADEM1KEH  
GENODEF1INP



## **Begründung**

### **zur Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Steuerung der Bebauung in Pförring - Ortskern**

#### **1. Anlass**

Im Gemeindegebiet Pförring nimmt der Druck der Nachverdichtung in bestehenden Wohngebieten stetig zu. Durch Aufgabe von Landwirtschaft, gewerblichen Nutzungen und großer Hofstellen im Ortskern entstehen größere Freiflächen, die einer Neubebauung zugeführt werden können. Insgesamt ist ein Stadtumbau im Ortskern in den nächsten Jahren zu erwarten. Dabei stellt sich das Einfügegebot nach § 34 BauGB in Bezug zum Bauen für viele Städte und Gemeinden im Raum Ingolstadt mit seinem derzeit weiter steigenden Verdichtungsbedarf als unzureichend dar, um die gewachsene städtebauliche Struktur qualitativ zu erhalten bzw. nachzuverdichten. Konflikte im Bereich der zunehmenden Dichte von Einwohnerzahl und Verkehr, sowie der verschiedenen Arten der Nutzung mit Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft sind zu erwarten.

Der Markt Pförring hat deshalb integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) initiiert. Das ISEK zeigt in ihren Zielen u.a. einen hohen Handlungsbedarf zur Erhaltung der bestehenden städtebaulichen Struktur auf und empfiehlt neben der Festsetzung eines Sanierungsgebietes die Aufstellung eines Bebauungsplans um zumindest das Maß der Nutzung und ortsgestalterische Festsetzungen zu treffen.

Da sich eine hohe Dynamik in der Neubebauung im Ortskern bereits entwickelt hat und bereits Vorhaben ohne nachhaltigen Bezug zur städtebaulichen Struktur entstanden sind, wurde der Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans zur Steuerung der Bebauung in Pförring – Ortskern gefasst. Um die verfolgten Ziele von ISEK und der Bauleitplanung zu sichern und vor weiteren nachteiligen Einwirkungen zu schützen und um die Planung selbst mit ihrer Durchführung zu erleichtern, ist der Erlass einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans „Pförring – Ortskern“ erforderlich. Während Sicherung der Planungshoheit in der Planungsphase können die bestehenden Konfliktpotentiale näher untersucht, abgewogen und geordnet in eine Bauleitplanung überführt werden.

#### **2. Rechtliche Situation**

Für Vorhaben im Geltungsbereich ist der § 34 BauGB (Innenbereich) anzuwenden.

Zudem sind folgende Satzungen gültig:

#### **HAUSANSCHRIFT**

VG Pförring  
Marktplatz 1  
85104 Pförring  
Deutschland

#### **KONTAKT**

Tel.: 08403/9292-0  
Fax: 08403/9292-48  
Mail: [poststelle@vg-pfoerring.de](mailto:poststelle@vg-pfoerring.de)  
[www.pfoerring.de](http://www.pfoerring.de)

#### **BANKVERBINDUNGEN**

Sparkasse Ingolstadt  
Raiffeisenbank Riedenburg  
Kreissparkasse Kelheim  
Volksbank Raiffeisenbank  
Bayern Mitte eG

#### **IBAN**

DE5572150000000320028  
DE42721698310000120081  
DE23750515650570104034  
DE79721608180001800809

#### **BIC**

BYLADEM1ING  
GENODEF1RBL  
BYLADEM1KEH  
GENODEF1INP



### Gestaltungssatzung vom 17.10.2006

Garagen- und Stellplatzsatzung vom 07.06.2019 mit 1. Änderungssatzung vom 19.03.2019

Der Geltungsbereich liegt anteilig in der Fläche für vorbereitende Untersuchung für eine städtebauliche Sanierung gemäß § 141 BauGB bekannt gemacht am 14.01.2019.

### 3. Ziele

Allgemeines Ziel und Zweck der Planung ist mindestens die ortsverträgliche Festsetzung des Maßes der Nutzung und Einbindung von ortsgestalterischen Vorgaben. Die Bestandsbebauung und bestehende Konfliktpotentiale werden untersucht. Die Ergebnisse werden in ortsspezifische und ortsverträgliche Festsetzungen übertragen. Langfristig soll so eine nachhaltige und geordnete Sanierung, Nachverdichtung bzw. Neubebauung im Ortskern geregelt werden. Im Zusammenhang von Bebauungsplan mit der ISEK bzw. Festsetzung eines Sanierungsgebietes kann der Ortskern aufgewertet und in einen lebenswerten Ortsbereich überführt werden.

### 4. Rechtsfolgen

Die Vorschriften über Ausnahmen von der Veränderungssperre sind so gefasst, dass bereits genehmigte Vorhaben oder Vorhaben, welche die Planungsziele nicht gefährden, auch weiterhin zugelassen werden.

Markt Pförring, den 19.08.2019

Gez.  
Bernhard Sammiller  
1. Bürgermeister

#### HAUSANSCHRIFT

VG Pförring  
Marktplatz 1  
85104 Pförring  
Deutschland

#### KONTAKT

Tel.: 08403/9292-0  
Fax: 08403/9292-48  
Mail: [poststelle@vg-pfoerring.de](mailto:poststelle@vg-pfoerring.de)  
[www.pfoerring.de](http://www.pfoerring.de)

#### BANKVERBINDUNGEN

Sparkasse Ingolstadt  
Raiffeisenbank Riedenburg  
Kreissparkasse Kelheim  
Volksbank Raiffeisenbank  
Bayern Mitte eG

#### IBAN

DE5572150000000320028  
DE42721698310000120081  
DE23750515650570104034  
DE79721608180001800809

#### BIC

BYLADEM1ING  
GENODEF1RBL  
BYLADEM1KEH  
GENODEF1INP