
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes „Pförring – Ortskern“ des Marktes Pförring

Der Marktgemeinderat Pförring hat mit Beschluss vom 11.09.2025 die Änderung des Bebauungsplans „**Pförring – Ortskern**“ als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans in Kraft.

Die Änderung des Bebauungsplans, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wurde, wird mit Begründung vom Tag der Veröffentlichung an zu jedermanns Einsicht im Rathaus des Marktes Pförring, Marktplatz 1, III. Stock, Zi.Nr. 3.3, 85104 Pförring, während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten. Auf Verlangen wird über den Inhalt der Änderung des Bebauungsplans Auskunft gegeben.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. Eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. Nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
4. Nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschene Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Pförring, 16.09.2025

gez.:

Dieter Müller

1. Bürgermeister

**TEIL D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT DES RECHTSWIRKSAMEN BEBAUUNGSPLANES
"PFÖRRING - ORTSKERN" WERDEN WIE FOLGT GEÄNDERT:**

TEIL D Festsetzungen durch Text

Der Punkt 2.1 a) wird wie folgt geändert:

- 2.1 a) Der Stellplatzbedarf ist nach der Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS Markt Pförring in der Fassung vom 07.06.2017 i.V.m. der 1. Änderung in der Fassung der Ausfertigung vom 18.03.2019 und der 2. Änderung in der Fassung der Ausfertigung vom 06.12.2024 zu ermitteln.

Die weiteren Inhalte der Satzung bleiben von der Änderung unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat Pförring hat in der Sitzung vom **22.05.2025** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **16.07.2025** ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **03.07.2025** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **25.07.2025** bis **25.08.2025** beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **03.07.2025** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **25.07.2025** bis **25.08.2025** öffentlich ausgelegt.

Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom **11.09.2025** die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Pförring - Ortskern" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **03.07.2025** als Satzung beschlossen.

Pförring, den

.....
1. Bürgermeister, Dieter Müller

(Siegel)

Ausgefertigt

Pförring, den

.....
1. Bürgermeister, Dieter Müller

(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Pförring, den

.....
1. Bürgermeister, Dieter Müller

(Siegel)

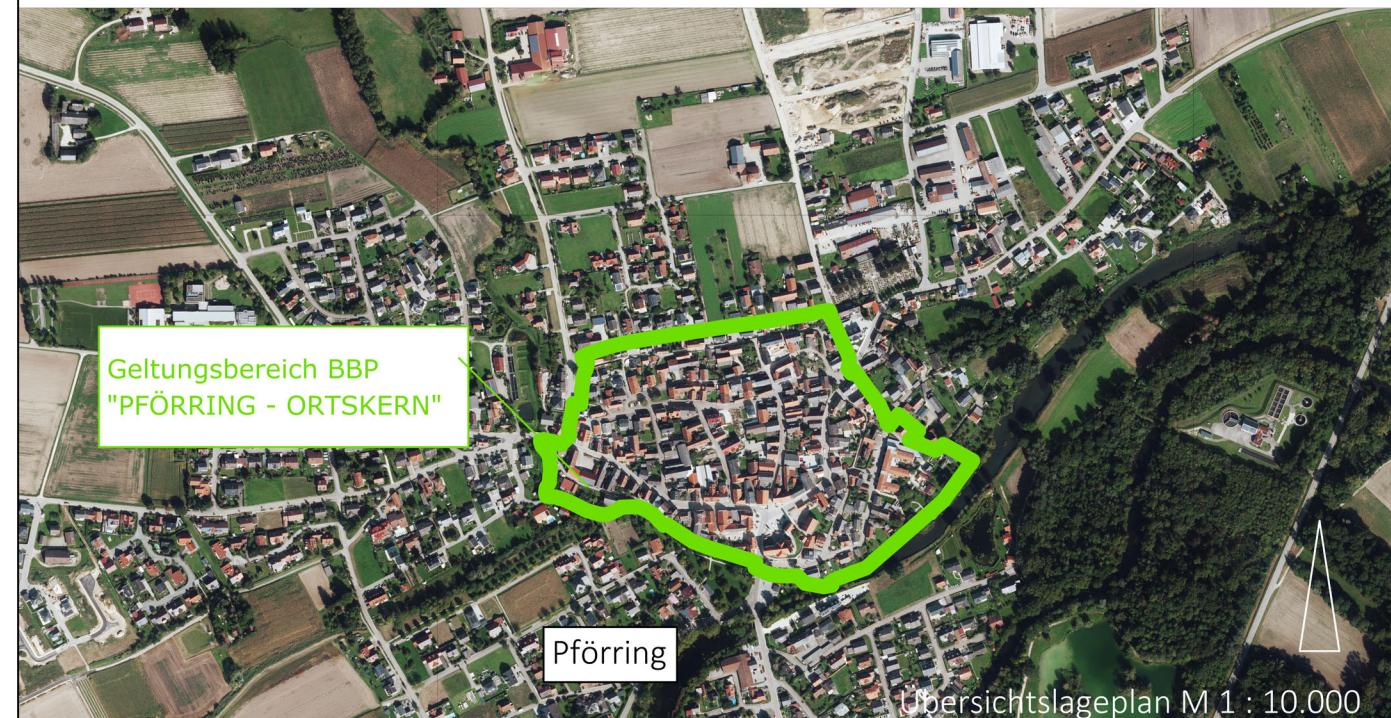
**1. Änderung des einfachen Bebauungsplanes
zur Steuerung des Maßes der Nutzung
bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich**

"PFÖRRING - ORTSKERN"



MARKT PFÖRRING

LANDKREIS EICHSTÄTT



FASSUNG vom 03.07.2025

Planfertigerin:

Eva Ferstl, B.Eng. Stadtplanerin

FERSTL PLAN 11

Landschaftsarchitektur • Stadtplanung

1. Änderung des einfachen Bebauungsplan zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei der Bebauung im unbeplanten Ortsbereich

„PFÖRRING ORTSKERN“

Verfahren gem. §13 BauGB

Markt Pförring



Erläuterung

FASSUNG vom 03.07.2025

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2.	Aufstellung	2
3.	Änderungen.....	3
3.1	Planliche Änderungen	3
3.2	Textliche Änderungen	3
4.	Auswirkungen	3
5.	Anlagen	4
	Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS Markt Pförring in der Fassung 02.06.2017 i.V.m. der 1. Änderung in der Fassung vom 18.03.2019 und der 2. Änderung in der Fassung vom 06.12.2024	4

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Im Rahmen des Ersten und Zweiten Modernisierungsgesetz Bayern, welches vom Bayerischen Landtag im Dezember 2024 beschlossen wurde, ergaben sich auch Änderungen an der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Mit der Neuregelung des Art. 47 i.Vm. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO, die zum 01.10.2025 in Kraft tritt, ändert sich mitunter das Stellplatzrecht.

Art. 83 Abs. 5 Satz 2 und 3 BayBO wird wie folgt gefasst:

„²Satzungen, die auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 in einer bis einschließlich 30. September 2025 geltenden Fassung erlassen worden sind, gelten fort, wenn sie die in der **Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten oder durch Bebauungsplan** oder eine andere Satzung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs nach Art. 81 Abs. 2 **erlassen worden sind.** ³Im Übrigen treten Satzungen, die auf Grundlage von Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 in einer bis einschließlich 30. September 2025 geltenden Fassung erlassen worden sind, mit Ablauf des 30. September 2025 außer Kraft.“

Enthalten Bebauungspläne ausschließlich dynamische Verweise auf eine Stellplatzsatzung, ist dies unwirksam.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält unter Punkt 2. der textlichen Festsetzungen den Verweis auf die zum Antragszeitpunkt gültige Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Pförring. Diese dynamische Festsetzung wird durch die Änderung der BayBO zum 01.10.2025 unwirksam.

In seiner Sitzung vom 22.05.2025 hat der Marktgemeinderat deshalb beschlossen, den Bebauungsplan „Pförring Ortskern“ zu ändern, um die Wirksamkeit der bisherigen Garagen- und Stellplatzverordnung für diesen Bereich sicherzustellen.

2. AUFSTELLUNG

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Der bisherige dynamische Verweis auf die zum Zeitpunkt der Antragsstellung geltende Garagen- und Stellplatzverordnung des Marktes Pförring wird in einen statischen Verweis auf die Garagen- und Stellplatzverordnung in der Fassung vom 07.06.2017 i.V.m. der 1. Änderung

in der Fassung der Ausfertigung vom 18.03.2019 und der 2. Änderung in der Fassung der Ausfertigung vom 06.12.2024 geändert.

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, wodurch ein Änderungsverfahren nach § 13 BauGB möglich wird. Durch die Änderung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

3. ÄNDERUNGEN

3.1 Planliche Änderungen

Es ergeben sich keine planlichen Änderungen

3.2 Textliche Änderungen

Unter „Teil D Festsetzungen durch Text“ ergeben sich folgende Änderungen:

Unter Punkt 2.1.a) wird der Verweis auf die Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS in der gültigen Fassung zum Antragszeitpunkt der Gemeinde Pförring gestrichen und durch folgende Formulierung ersetzt:

„Der Stellplatzbedarf ist nach der Garagen- und Stellplatzsatzung GaStS Markt Pförring in der Fassung vom 07.06.2017 i.V.m. der 1. Änderung in der Fassung der Ausfertigung vom 18.03.2019 und der 2. Änderung in der Fassung der Ausfertigung vom 06.12.2024 zu ermitteln.“

Die Garagen- und Stellplatzsatzung ist der Anlage zu entnehmen.

4. AUSWIRKUNGEN

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen. Der bisher dynamische Verweis auf die zum Antragszeitpunkt wirksame Garagen- und

Stellplatzsatzung wird durch die Änderung der BayBO zum 01.10.2025 unwirksam. Der Bebauungsplan wurde am 06.07.2022 ausgefertigt. Die zu diesem Zeitpunkt wirksame Garagen- und Stellplatzsatzung in der Fassung vom 07.06.2017 behält durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ihre Wirksamkeit.

5. ANLAGEN

Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS Markt Pförring in der Fassung 02.06.2017 i.V.m. der 1. Änderung in der Fassung vom 18.03.2019 und der 2. Änderung in der Fassung vom 06.12.2024



Satzung des Marktes Pförring über die Zahl, die Herstellung und Ablöse von Garagen u. Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)

Der Markt Pförring erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. Art. 47 Abs. 2 Satz 2 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296), folgende

Satzung

über die Zahl, die Herstellung und Ablöse von Garagen u. Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS):

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Bereich des Marktes Pförring mit seinen Ortsteilen. Sie gilt für Garagen und Stellplätze (Art. 2 Abs. 8 BayBO), deren Nachweis sowie für die Erfüllung der Verpflichtung nach Art. 47 Abs. 3 BayBO, soweit nicht in Bebauungsplänen Sonderregelungen bestehen.

§ 2 Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze

- (1) Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs. 1 und 2 Satz 1 BayBO bemisst sich nach der Anlage der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) des Bayer. Staatsministeriums des Innern.“
- (2) Abweichend hiervon gelten für Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie sonstige Gebäude mit Wohnungen folgende Festsetzungen:

1. Einfamilienhäuser

- | | |
|---|-----------------|
| 1.1 Einfamilienwohnhäuser: | 2,0 Stellplätze |
| 1.2 Einfamilienhäuser
In Doppelhausform je Doppelhaushälfte: | 2,0 Stellplätze |
| 1.3 Einliegerwohnungen
In Einfamilienwohnhäusern: | 1,0 Stellplätze |

2. Mehrfamilienhäuser sowie sonstige Gebäude mit Wohnungen

2.1 Wohnungen mit mehr als 110 m ² Wohnfläche:	2,5 Stellplätze je Wohnung
2.2 Wohnungen mit mehr als 50 m ² bis 110 m ² Wohnfläche:	2,0 Stellplätze je Wohnung
2.3 Wohnungen mit bis zu 50 m ² Wohnfläche:	1,0 Stellplätze je Wohnung

- (3) Ergeben sich bei der Berechnung des Stellplatzbedarfes nach Absatz 2 keine ganzen Stellplätze (z.B. 3,5) so ist auf die nächste volle Stellplatzzahl (z.B. 4) aufzurunden.
- (4) Für alle übrigen Nutzungsbereiche, die in der Satzung nicht aufgeführt sind, richtet sich der Stellplatzbedarf nach Art. 52 Abs. 2 und 3 BayBO in Verbindung mit den Stellplatzrichtlinien des Bayer. Staatsministeriums in der jeweils gültigen Fassung.
- (5) Werden in bestehenden Gebäuden neue oder weitere Wohneinheiten geschaffen, gelten die Regelungen dieser Satzung.
- (6) Bei Vorhaben mit unterschiedlicher Nutzung sind die jeweiligen Stellplatzzahlen, bezogen auf die verschiedenen Nutzungsabschnitte getrennt zu ermitteln und zu addieren.
- (7) Die Anzahl der nach vorstehenden Absätzen erforderlichen Garagen- und Stellplätze ist zu erhöhen oder zu vermindern, wenn nach der besonderen Situation des Einzelfalles das Ergebnis im offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf steht.
- (8) Die Absätze 1 bis 5 gelten auch für Tiefgaragenstellplätze.

§ 3 Herstellung

- (1) Stellplätze und Garagen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück, dem die Stellplätze oder Garagen zugeordnet sind, herzustellen. Es kann gestattet werden, sie in der Nähe des Baugrundstückes, d.h. in einer Entfernung von maximal 100 m, herzustellen, wenn ein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und seine Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist. Eine Entscheidung über die Zulässigkeit von Stellplätze oder Garagen außerhalb des Baugrundstückes liegt im Ermessen des Marktgemeinderates und bedarf dessen Genehmigung.
- (2) Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind spätestens bis zur Bezugsfertigkeit der Wohnungen fertigzustellen.

§ 4 Gestaltung von Stellplätzen

- (1) Für Stellplätze ist ein Mindestabstand von 2,00 m im Zufahrtsbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten. Für Garagen ist ein Mindestabstand von 3,00 m im Zufahrtsbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.
- (2) Der Stauraum vor Garagen wird nicht auf die Zahl der Stellplätze angerechnet.
- (3) Stellplätze sind entsprechend ihrer Nutzung und den gestalterischen Erfordernissen zu befestigen. Dabei sollten, um einer Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, versickerungsfähige Befestigungen (z.B. Schotter- oder Pflasterrasen) verwendet werden. Besondere Vorschriften zum Schutz des Bodens und des Grundwassers bleiben unberührt.

§ 5 Stellplatzablösevertrag

- (1) Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösevertrages steht im Ermessen des Marktes. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines Ablösevertrages. Dies gilt auch dann, wenn die Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstücks tatsächlich hergestellt werden können.
- (2) Der Ablösebetrag beträgt je Stellplatz 5.500,- Euro. Die Einzelheiten über die Ablösung sind im Ablösungsvertrag geregelt.
- (3) Der Ablösevertrag ist vor der Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.

§ 6 Abweichungen

Unter den Voraussetzungen des Art. 63 BayBO können Abweichungen von dieser Satzung im Einvernehmen mit dem Markt Pförring erteilt werden.

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen diese Satzung werden als Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BayBO geahndet.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung des Marktes Pförring vom 26. August 1993 mit sämtlichen Änderungen außer Kraft.

Die Satzung ist erstmalig bei Bauvorhaben anzuwenden, die nach Rechtskraft der Satzung eingehen.

Pförring, den 02.06.2017



Sammiller
1. Bürgermeister





1. Satzung zur Änderung der Satzung des Marktes Pförring über die Zahl, die Herstellung und Ablöse von Garagen u. Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)

Der Markt Pförring erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. Art. 47 Abs. 2 Satz 2 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296), folgende

**1. Änderungssatzung
zur Satzung des Marktes Pförring über die Zahl, die Herstellung und Ablöse von Garagen u. Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS):**

§ 1

§ 2 Abs. 2 der Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS des Marktes Pförring vom 07.06.2017 erhält folgende neue Fassung

§ 2

Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze

- (1) (.....)
- (2) Abweichend hiervon gelten für Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie sonstige Gebäude mit Wohnungen folgende Festsetzungen:

1. Einfamilienhäuser

- | | |
|---|-----------------|
| 1.1 Einfamilienwohnhäuser: | 2,0 Stellplätze |
| 1.2 Einfamilienhäuser
In Doppelhausform je Doppelhaushälfte: | 2,0 Stellplätze |
| 1.3 Einliegerwohnungen
In Einfamilienwohnhäusern: | 1,0 Stellplätze |

2. Mehrfamilienhäuser sowie sonstige Gebäude mit Wohnungen

- | | |
|--|----------------------------|
| 2.1 Wohnungen mit mehr als
110 m ² Wohnfläche: | 2,5 Stellplätze je Wohnung |
| 2.2 Wohnungen mit mehr als
50 m ² bis 110 m ² Wohnfläche: | 2,0 Stellplätze je Wohnung |

2.3 Wohnungen mit bis zu
50 m² Wohnfläche: 1,0 Stellplätze je Wohnung

3. Beherbergungsbetriebe

3.1 Hotels, Pensionen,
Boardinghäuser und andere
Beherbergungsbetriebe 1,5 Stellplätze je 3 Betten

(.....)

§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pförring, den 18.03.2019

Gez.
Sammiller
1. Bürgermeister



2. Satzung zur Änderung der Satzung des Marktes Pförring über die Zahl, die Herstellung und Ablöse von Garagen u. Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS)

Der Markt Pförring erlässt aufgrund des Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. Art. 47 Abs. 2 Satz 2 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296), folgende

**2. Änderungssatzung
zur Satzung des Marktes Pförring über die Zahl, die Herstellung und Ablöse von
Garagen u. Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS):**

§ 1

§ 2 Abs. 2 der Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS des Marktes Pförring vom 07.06.2017 erhält folgende neue Ziffer Nr. 4:

§ 2

Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze

(1) (.....)

(2) (.....)

1. (....)
2. (....)
3. (....)

4. Wohnheime und Gemeinschaftsunterkünfte

**1,5 Stellplätze je
3 Betten**

(.....)

§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pförring, den 06.12.2024

Dieter Müller
Bürgermeister

