

**Satzung
über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im
Außenbereich**

**Annabrunner Strasse
vom 23.01.2025**



**GEMEINDE POLLING
LANDKREIS MÜHLDORF**

Inhalt:

- I. Satzungsbeschluss
- II. Hinweise
- III. Festsetzungen durch Planzeichen
- IV. Begründung
- V. Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Polling erlässt folgende Außenbereichssatzung gem. §§ 35 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO).

I. Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich „Annabrunner Str.“

§1

Die Grenzen für den bebauten Bereich im Außenbereich werden gemäß den im beigefügten Lageplan (M 1:1000) ersichtlichen Darstellungen festgesetzt. Der Lageplan sowie die Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§2

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen und den bestehenden Gebäuden richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.
2. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben kann nicht entgeggehalten werden, dass sie
 - einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
 - die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§3

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, insofern Alternativen mit geringerer Beeinträchtigung möglich sind (§ 15 Abs. 1 BNatSchG). Die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Durch die Kompensationsmaßnahmen sind die Verluste der beeinträchtigten natürlichen Funktionen (Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten & Lebensraum, Landschaftsbild) möglichst funktional auszugleichen. Die Eingrünungs- und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, deren Herstellungs- und Entwicklungspflege sowie sämtliche baulichen Eingriffe

(Gebäude, Wege, Stellplätze, Vorplätze/Lagerflächen etc.) sind mit dem Bauantrag in einem Freiflächengestaltungsplan (FGP) planerisch darzustellen und textlich zu beschreiben.

Zudem ist beim Bauantragsverfahren eine Bilanzierung nach der BayKompV (§ 4 ff. i.V.m Anlage 3.1 & 3.2 BayKompV) mit Berechnung des notwendigen Kompensationsbedarfs und den Kompensationsmaßnahmen (Ausgangs- & Zielzustand) vorzulegen (§ 17 Abs. 4 BNatSchG).

§4

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. (§10 Abs. 3 Satz 4BauGB)

Polling, den 27.01.2024




.....
Lorenz Kronberger
1. Bürgermeister

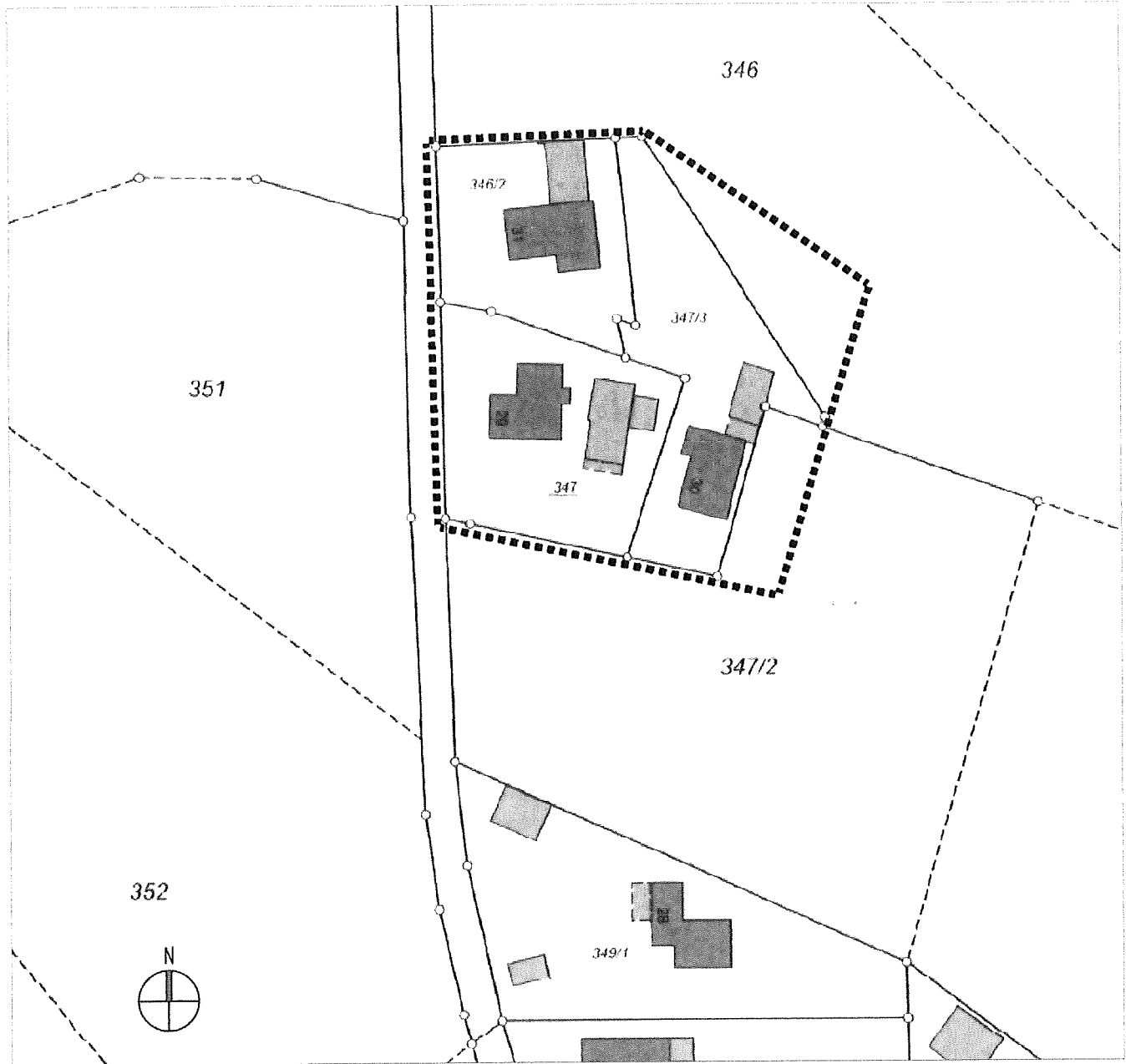
II. Hinweise

Eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB kann nur für bebaute Bereiche im Außenbereich aufgestellt werden.

Da der Geltungsbereich sich an den Grundstücksgrenzen und im Osten bzw. Nordosten über die bestehenden Grundstücksgrenzen zieht ist im Einzelfall zu klären, ob hier eine Baugenehmigung erteilt werden kann, da der Geltungsbereich über die bestehende Bebauung hinausragt.

Richtung Osten und Nordosten wurde der Bereich über die bestehende Grundstücksgrenze erweitert, da der Zuschnitt des Grundstücks sehr ungünstig erscheint und eine mögliche zukünftige Korrektur der Grundstücksgrenze mit vorgesehen wurde.

III. Festsetzungen durch Planzeichen



Plan Maßstab 1:1000

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

■ ■ ■ ■ Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

○ — ○ Grundstücksgrenze

347/2 Flurnummer

■ bestehende Bebauung

IV. Begründung

Außerhalb der Zusammenhängenden Bebauung im Norden von Oberflossing gibt es eine bestehende Wohnbebauung im Außenbereich.

Hier soll über eine Außenbereichssatzung die Zulässigkeit der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben geschaffen werden.

Beschreibung:

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt im Norden von Oberflossing an der Annabrunner Straße.

Der Abstand zwischen der bestehenden Wohnbebauung in Oberflossing und dem Geltungsbereich beträgt rd. 50m. Der Abstand Grundschule beträgt rd. 380m.

Die Grundstücke sind voll erschlossen.

Die Gebäude sind an die gemeindliche Wasser- und Abwasserversorgung angeschlossen.

Die Erschließung der Flur-Nummer 347/3 erfolge über die Flur-Nummer 347.

Es befinden sich 3 Wohnbauten (Hausnummer 29-31) im Geltungsbereich.

Da der Zuschnitt des Grundstücks mit der Flurnummer 347/3 sehr ungünstig für eine Wohnbebauung mit Garten ausgebildet ist, wird hier der Geltungsbereich der Satzung nicht exakt an den Flurstücksgrenzen festgesetzt. Um die Möglichkeit zu bieten den Zuschnitt des Grundstücks anzupassen.

Durch die geplante Satzung keine wesentlichen Veränderungen des Ortsbilds zu erwarten.

V. Verfahrensvermerke


Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 Bau GB

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Polling hat in der Sitzung vom 17.10.2024 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Annabrunner Strasse“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

Polling, den 27.01.2025

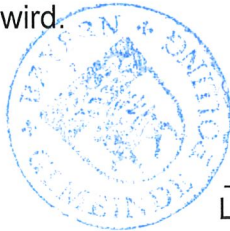


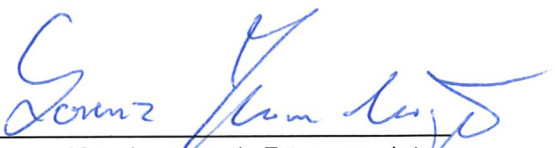

Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 30.10.2024 bis einschließlich 05.12.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Polling, den 27.01.2025



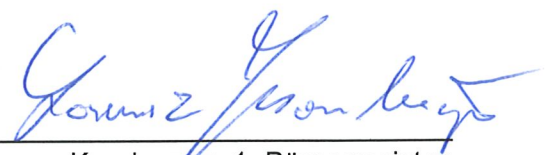

Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 30.10.2024 bis einschließlich 05.12.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Polling, den 27.01.2025




Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Polling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.01.2025 die Außenbereichssatzung „Annabrunner Strasse“ in der Fassung vom 23.01.2025 beschlossen.

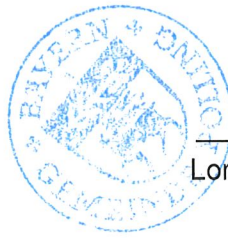
Polling, den 27.01.2025




Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

5 Ausgefertigt:

Polling, den 27.01.2025



Lorenz Kronberger

Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister

6 Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 27.01.2025 Die Außenbereichssatzung nach gemäß § 35 Abs. 6 BauGB mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Polling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Außenbereichssatzung „Annabrunner Strasse“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Polling, den 27.01.2025



Lorenz Kronberger

Lorenz Kronberger, 1. Bürgermeister



Gemeinde Polling

Amtliche Bekanntmachung **Satzungsbeschlusses der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den** **Ortsteil „Annabrunner Straße“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB**

Die Gemeinde Polling hat mit Gemeinderatsbeschluss vom 23.01.2025 den Erlass einer Außenbereichssatzung für den Ortsbereich „Annabrunner Straße“ als Satzung beschlossen.

Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung für den Ortsbereich „Annabrunner Straße“ in Kraft.

Jedermann kann die Außenbereichssatzung, die Planunterlagen sowie der Begründung und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und/ Behördenbeteiligung, die zum Erlass der Außenbereichssatzung für den Ortsbereich „Annabrunner Straße“ berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus Polling, Monhamer Weg 1, 84570 Polling während der Öffnungszeiten oder nach telefonischer Terminvereinbarung mit dem Bauamt, (Frau Pleines, Tel. 08633-897525) einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Der Zugang ist barrierefrei.

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 Satz 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 und 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Aufhebung des Bebauungsplanes 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 erlöschen 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.

Polling, 27.01.2025


Lorenz Kronberger
1. Bürgermeister



Monhamer Weg 1 • 84570 Polling

Telefon: 08633 8975-0

Telefax: 08633 8975-30

E-Mail: poststelle@vg-polling.de

Homepage: www.gemeinde.de