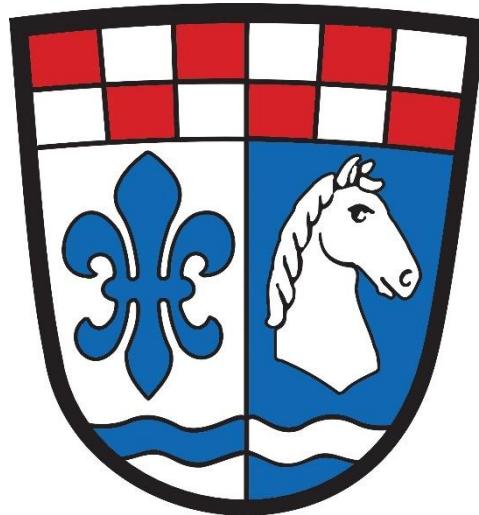


GEMEINDE HALSBACH

Landkreis Altötting



Außenbereichssatzung „Birnbaum“

gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. mit Art. 23 GO

Begründung

Entwurfsverfasser:

Verwaltungsgemeinschaft Kirchweidach
Hauptstraße 21, 84558 Kirchweidach
Tel. 08623/9886-0

Kirchweidach, 07.01.2026

Gemeinde Halsbach
Landkreis Altötting

**Aufstellung Außenbereichssatzung „Birnbaum“
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. mit Art. 23 GO**

Begründung

1. Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Gemeinde Halsbach hat in seiner Sitzung am 12.08.2025 beschlossen, die Außenbereichssatzung „Birnbaum“ aufzustellen.

2. Geltungsbereich

Das Gebiet der Außenbereichssatzung umfasst die Flur-Nrn. 604/2, 604, 569/1, 569, 573, 595, 571, 567, 601 (jeweils Teilflächen), 604/3, 604/4, Gemarkung Halsbach mit einer Flächengröße von ca. 5.435 m². Diese Grundstücksflächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Halsbach als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

3. Anlass und Bedarf für die Aufstellung

Für den Ortsteil Birnbaum ergibt sich ein Bedarf für nicht privilegierte Wohnbebauung. Die Gemeinde Halsbach möchte diese Bauabsichten unterstützen, soweit das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. In diesem Bereich befindet sich bereits eine Wohnbebauung von einem Gewicht (5 Wohngebäude), sodass die Entstehung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten ist.

Die vorliegende Satzung soll die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit zusätzlicher Wohngebäude, Wohnungserweiterungen sowie kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe begründen. Ziel der Planung ist eine maßvolle bauliche Entwicklung im Sinne einer Schließung von Baulücken.

Vor Beginn der Planungen wurde geprüft, inwieweit Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB betroffen sind. In dem betroffenen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Birnbaum“ liegen keine Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor, eine Betroffenheit dieser Gebiete kann zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

4. Erschließung

Die Grundstücke sind über die Gemeindeverbindungsstraßen erschlossen.

Die Grundstücke können über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Otting-Pallinger-Gruppe mit Trink- und Brauchwasser versorgt werden.

Die Ableitung der häuslichen Abwässer erfolgt durch Kleinkläranlagen.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Es wird empfohlen, die Park- und Stellplätze für Pkw's wasser-durchlässig bzw. „sickerfähig“ auszuführen und den Anteil der befestigten Flächen auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Die Stromversorgung erfolgt über die Bayernwerk AG.

Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Altötting sichergestellt.

5. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen

Durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke können Geräusch-, Geruchs- und Staubeinwirkungen auftreten. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage solche Maßnahmen erzwingt. Vor allen Dingen beim Aufbringen von Wirtschaftsdünger auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit erheblichen, aber zeitlich begrenzten Geruchseinwirkungen zu rechnen. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum sind diese Immissionen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, als ortsüblich und zumutbar einzustufen.

Bei geplanten Bau- bzw. Eingrünungsmaßnahmen soll ausreichend Abstand zu den bestehenden Betriebsgebäuden bzw. Nutzflächen landwirtschaftlicher Betriebe eingehalten werden, sodass deren Bewirtschaftung sowie künftige Betriebserweiterungen nicht eingeschränkt werden.

6. Denkmalschutz

Sowohl im Planungsgebiet selbst als auch in seiner direkten Umgebung befinden sich folgende Denkmäler:

D-1-71-119-8:

Bundwerkstadel, Südflügel des Vierseithofes, 1. Dritt 19. Jh.;
querstehender Stallstadel, Tuffstein, mit Bundwerkoberteil, 1861;
nördlich ehem. Schmiede, gemauert, mit Blockbau-Kniestock, bez. 1797

Auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4 – 6 BayDSchG wird hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 BayDSchG zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

7. Belange von Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bebaute Grundstücke im Außenbereich. Mit der Realisierung weiterer Gebäude mit zusätzlicher Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft. Aus dem Grunde müssen zum einen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und zum anderen artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG beachtet werden.

Bei der Planung eines Vorhabens im Außenbereich sind Eingriffe soweit wie möglich zu vermeiden, z. B. durch eine konsequent flächensparende Bauweise und Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Einzelvorhaben-Genehmigungsverfahren abzuhandeln (Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB).

8. Umweltverträglichkeitsprüfung

Es lagen keine Anhaltspunkte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 2 BauGB vor. Auf eine detaillierte Umweltprüfung kann daher verzichtet werden.

Halsbach, den _____

Martin Poschner
Erster Bürgermeister