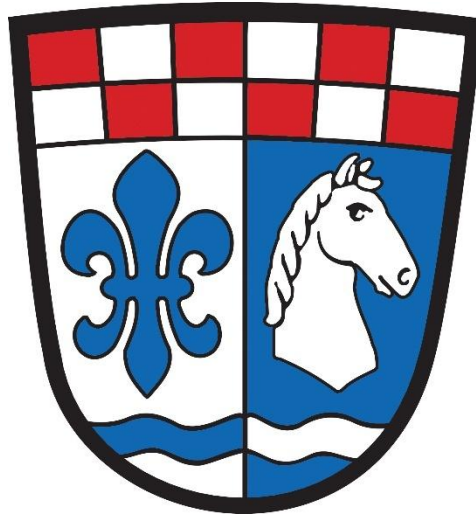


GEMEINDE HALSBACH

Landkreis Altötting
Regierungsbezirk Oberbayern



Außenbereichssatzung „Birnbaum“

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

Entwurfsverfasser:

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

Kirchweidach, 10.02.2026



§ 1 Geltungsbereich und hinweisliche Darstellungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Denkmal



Geplante Gebäude

§ 2 Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenze des räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB.

Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgeggehalten werden, dass sie

- einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Satzung wird auch auf Vorhaben von kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben erstreckt.

§ 3 Festsetzungen und Hinweise

3.1 Festsetzungen:

- Für jeden Baum, der gefällt werden muss, sind zwei standortgerechte Ersatzbäume zu pflanzen. Obstbäume sollen grundsätzlich als Hochstämme gepflanzt werden. Im Ortsrandbereich ist eine ausreichende Eingrünung und Durchgrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen (auch Obstbäume) und Sträucher anzulegen.
- Flächen, die nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Die Versiegelung dieser Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.
- Die Oberflächenbefestigungen wie Stellplätze, Wege, Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfuge) anzulegen.
- Zaunanlagen dürfen eine Höhe von 1,10 m nicht überschreiten, sind sockellos zu erstellen und müssen einen Bodenabstand von 10 cm aufweisen, um entsprechenden Kleintierwechsel zu fördern. Einfriedungen aus Holz sind zu bevorzugen. Formhecken und fremdländische Pflanzen sind unzulässig.

3.2 Hinweise:

- Landwirtschaftliche Immissionen:

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.

- Regenwasserentsorgung:

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig oder über Sickeranlagen in den Untergrund zu leiten. Es darf nicht in den Schmutzwasserkanal, auf öffentliche Verkehrsflächen sowie auf benachbarte Grundstücke geleitet werden. Es wird empfohlen, den Anteil der befestigten Flächen auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Das auf dem Grundstück durch die Dachentwässerung anfallende Regenwasser sollte in Wasserzisternen gesammelt werden.

- Altlasten und Perfluorooctansäure (PFOA)

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegen keine bekannten Altlastverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, oder die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Die räumliche Verteilung von PFOA im Landkreis Altötting wurde durch die im Jahr 2018 abgeschlossene Detailuntersuchung ermittelt. Die Ermittlung des Belastungsgebietes erfolgte dabei anhand des Prüfwerts von 0,1 µg/l, welcher in den „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) (Fassung vom April 2017) definiert wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet außerhalb des ursprünglich ermittelten PFOA-Belastungsgebiets liegt aber aufgrund einer Änderung in der PFOA-Analytik sowie der Zuordnungswerte für die Verwertung von PFOA-haltigem Bodenaushub durch das LfU im Juli 2022, nicht ausgeschlossen werden kann, dass bodenschutz- und abfallrechtlich relevante PFOA-Konzentrationen im Planungsgebiet vorliegen können.

- Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Aufgrund dessen wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

Entsprechende Empfehlungen können z. B. dem „Leitfaden Starkregen – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumordnung (BBSR, 2019) entnommen werden.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. In diesem Zusammenhang wird auf § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen.

- 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. Drittel 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).

- Naturschutz:

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Der Nachweis über die Anwendung der Eingriffsregelung ist im Baugenehmigungsverfahren der Unteren Naturschutzbehörde vor Erteilung der Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen.

- Unterirdische Versorgungsleitungen:

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen der Fa. Bayernwerk sind von Bepflanzungen freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Fa. Bayernwerk geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.08.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Birnbäum“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 07.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2026 bis 09.02.2026 beteiligt.
3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung in der Fassung vom 07.01.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2026 bis 09.02.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten im Rathaus, Zimmer 8, Anschrift: Hauptstraße 21, 84558 Kirchweidach, während folgender Zeiten *Montag bis Donnerstag: 08:00 - 12:00 Uhr, Donnerstag: 14:00 - 18:00 Uhr, Freitag: 09:00 - 12:00 Uhr* vorgehalten. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.02.2026 die Außenbereichssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.02.2026 als Satzung beschlossen.

Halsbach, den _____

Martin Poschner
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Halsbach, den _____

Martin Poschner
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu der Außenbereichssatzung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Außenbereichssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Halsbach, den _____

Martin Poschner
Erster Bürgermeister