



GEMEINDE HASELBACH

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

DECKBLATT NR. 1
zum
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
WA „SCHMELLING II“

Entwurf in der Fassung vom __.__.2025

Verfahren nach § 13 BauGB

Verfahrensträger:

Gemeinde Haselbach

VG Mitterfels
Burgstraße 1
94360 Mitterfels
Tel.: 09961 / 9400-0
Fax: 09961 / 9400-20
Web: www.haselbach-gemeinde.de

Haselbach, den __.__.2025

Dr. Simon Haas
1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Am alten Posthof 1
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom __.__.2025 hat die Gemeinde Haselbach die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Schmelling II“ durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Schmelling II“ in der als Satzung beschlossenen Fassung vom 28.10.2021.

Das Deckblatt Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das ursprüngliche Planungskonzept nicht wesentlich berührt. Die Planung führt zu keiner Veränderung des Gebietscharakters und baut auf dem ursprünglichen Bauleitplankonzept auf. Die geplanten Änderungen der zulässigen Höhen für Auffüllungen und der zulässigen Wandhöhe für Garagen haben keine wesentliche Änderung der bestehenden Ziele der Bauleitplanung zur Folge.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13 Absatz 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

1.2. Anlass und Ziel der Planänderung

Die Gemeinde Haselbach hat das Baugebiet WA „Schmelling II“ erschlossen und die Grundstücke teilweise veräußert. Für die Bebauung der ersten Parzellen wurden bereits Bauanträge gestellt.

Da im Zuge der Erschließung die nördliche Straßenspange aus Gründen des Starkregenschutzes zum Hang hin geneigt ausgeführt wurde, ist die parzellenseitige Straßenoberkante entlang der talseitigen Parzellen 14 bis 20 um bis zu 1 m über das Urgelände herausgehoben. Da gemäß Bebauungsplan das Gelände maximal 1,50 m hoch aufgefüllt werden darf und die Auffüllungen maximal 50 cm über Straßenniveau liegen dürfen (Textliche Festsetzung III 4.1), ergibt sich für die mäßig steil nordwest- und westseitig abfallenden Grundstücke der Parzellen 14 - 20 kein Spielraum mehr für notwendige Geländeangleichungen auf den Baugrundstück. Die Grundstücke fallen nach Westen und Nordwesten um bis zu 4 – 5 m ab, so dass zur Anpassung des Gebäudes zusätzliche Auffüllungen erforderlich werden. Durch eine angemessene Erhöhung der zulässigen Auffüllhöhen auf 2,5 m soll für die Bauherren eine Zwangslage vermieden werden.



Luftbild mit Erschließungsgebiet WA „Schmelling II“

Quelle:
BayernAtlas, 07/2025



Blick von Norden nach Südwesten auf die herausgehobene nördliche Erschließungsstraße und die abfallenden Grundstücke.

Quelle:
mks AI, 05/2025

Bei den hangseitig ansteigenden Parzellen (z. B. Parzellen 7-13 und Parzelle 21) ergibt sich bei Straßenabschnitten, die in das Urgelände einschneiden die Situation, dass die zulässige Wandhöhe für Garagen von 3,0 m im Mittel (Textliche Festsetzung II 2.4) ggf. nicht ausreicht. Da die Straßenoberkante in der Mitte der Garagenzufahrt den unteren Bezugspunkt bildet, müssten die hangseitigen Garagen ggf. stark in das Gelände eingegraben werden, was zu unnötigen Geländeänderungen und Mehraufwand führt. Hier soll durch eine angemessene Anpassung der zulässigen Wandhöhe auf 3,80 m der Spielraum zur Einpassung der Gebäude erhöht werden. Seitens der Gemeinde Haselbach ist es Ziel, die Geländeänderungen im Baugebiet auf ein ortsbildverträgliches Maß zu begrenzen. Eine Beibehaltung der bisherigen Regelung würde in der Folge dazu führen, dass erheblich mehr vermeidbare Abgrabungen bei den hangseitigen Grund-

stücken erforderlich werden und dadurch die Topografie stärker des Gebietes stark verändert wird. Aus Gründen des Bodenschutzes und des Ortsbildes wird dies jedoch nicht gewünscht. Zudem sollen Bauwerber nicht genötigt sein, unnötigem Bodenaushub zu tätigen, der in der Folge ggf. abgefahren und andernorts deponiert werden muss.

Um die vorgenannten Zwangspunkte zu entschärfen und den Bauherren eine Genehmigung im Freistellungsverfahren zu ermöglichen, wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Schmelling II“ durch das Deckblatt Nr. 1 wie nachstehend beschrieben geändert.

Sämtliche weiteren textlichen Festsetzungen sowie die planlichen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Schmelling II“ in der als Satzung beschlossenen Fassung vom 28.10.2021 gelten unverändert.

An der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Schmelling II“ werden keine Änderungen vorgenommen. Es werden durch das Deckblatt Nr. 1 ausschließlich textliche Festsetzungen geändert. Der als Anlage beigefügte Lageplan B 1.1 - Anlage 1 Prinzipschnitte A-A, B-B wird entsprechend den Änderungen angepasst und ist Bestandteil des Deckblattes Nr. 1.

2. ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 1

Hinweis:

Die Nummerierung entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 28.10.2021, Änderungen durch das Deckblatt Nr. 1 sind mit „**Fettdruck**“ gekennzeichnet.

III. Textliche Festsetzungen

2. Bauweise und Baukörpergestaltung

2.4 Garagen und Nebengebäude

Maximal zulässige Wandhöhe von Garagen: **3,80 m** im Mittel.

Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante der Erschließungsstraße mittig der Garagenzufahrt. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen.

Maximal zulässige Wandhöhe von Nebengebäuden: 3,00 m im Mittel. Den unteren Bezugspunkt bildet das geplante Gelände. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

4. Geländemodellierungen / Stützmauern

4.1 Auffüllungen

Parzellen 1-13, 21-25:

Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,5 m über dem Urgelände und bis maximal 50 cm über das Niveau der Straßenoberkante zulässig (es müssen beide Bedingungen erfüllt sein). Maßgebliche Bezugshöhe für die Auffüllungen ist die Straßenoberkante gemäß textlicher Festsetzung 2.3.1. Auffüllungen sind bis maximal 50 cm zur Nachbargrenze zulässig.

Parzellen 14-20:

Geländeauffüllungen sind bis maximal **2,5 m** über dem Urgelände und bis maximal 50 cm über das Niveau der Straßenoberkante zulässig (es müssen beide Bedingungen erfüllt sein). Maßgebliche Bezugshöhe für die Auffüllungen ist die Straßenoberkante gemäß textlicher Festsetzung 2.3.1. Auffüllungen sind bis maximal 50 cm zur Nachbargrenze zulässig.

Regenrückhaltebecken:

Auffüllungen zur Herstellung des Regenrückhaltebeckens sind bis zu einer Dammhöhe von 5,5 m über Urgelände zulässig.

3. UNTERLAGENVERZEICHNIS

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Schmelling II“ umfasst nachfolgende verbindliche Bestandteile:

Texte:

Deckblatt Nr. 1 Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Schmelling II“, einschließlich Verfahrensvermerken

Seite 1-7

Pläne:

Lageplan B 1.1 - Anlage 1 Prinzipschnitte A-A, B-B

M 1: 200

4. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Haselbach hat in der öffentlichen Sitzung vom __.__.2025 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Schmelling II“ durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Haselbach hat am __.__.2025 den Entwurf sowie die Begründung des Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom __.__.2025 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am __.__.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom __.__.2025 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2025 bis einschließlich __.__.2025 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Haselbach hat das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom __.__.2025 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.2025 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Haselbach, den

.....
(Dr. Simon Haas, 1. Bürgermeister)
(Siegel)

Ausfertigung

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Haselbach, den

.....
(Dr. Simon Haas, 1. Bürgermeister)
(Siegel)

Inkrafttreten

Die Gemeinde Haselbach hat das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am _____ bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 1 tritt damit in Kraft.

Haselbach, den

.....
(Dr. Simon Haas, 1. Bürgermeister)
(Siegel)