



## **GEMEINDE HAIBACH**

Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen

**DECKBLATT NR. 1 zum**  
**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**„Haibachacker II“**  
**Verfahren nach § 13 BauGB**

## **BEGRÜNDUNG**

**Satzung in der Fassung vom 23.06.2022**

**Verfahrensträger:**

**Gemeinde Haibach**

Schulstraße 1  
94353 Haibach  
Tel.: 09963 / 94 30 39-0  
Fax: 09963 / 94 30 39-29  
Mail: [gemeinde@haibach-sr.bayern.de](mailto:gemeinde@haibach-sr.bayern.de)  
Web: [www.haibach-elisabethzell.de](http://www.haibach-elisabethzell.de)

Haibach, den 23.06.2022

Fritz Schötz  
1. Bürgermeister

**Planung:**



**mks Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 94 21-0  
Fax: 09961 / 94 21-29  
Mail: [ascha@mks-ai.de](mailto:ascha@mks-ai.de)  
Web: [www.mks-ai.de](http://www.mks-ai.de)

**Bearbeitung:**

Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## 1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

### 1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 10.09.2020 hat die Gemeinde Haibach die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Haibachäcker II“ durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Die Änderungsbereiche umfassen zwei Teilflächen der Flurnummer 100 der Gemarkung Haibach. Lage und Abgrenzung der Änderungsbereiche 1.1 und 1.2 sind im Lageplan zum Deckblatt Nr. 1 im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

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 vorgenommenen Änderungen zur Verlegung des Unterhaltsweges in Westen und zur Anpassung der öffentlichen Grünflächen an den Schutzbereich der Fernwasserleitung 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 Abs. (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

### 1.2. Inhalt und Ziel der Planänderung

Die Gemeinde Haibach beabsichtigt die Verlegung des geplanten Unterhaltsweges im Westen des Baugebietes und damit verbunden die Anpassung der Parzellierung im Bereich der Bauparzellen 7 bis 10. Der Unterhaltsweg muss erschließungsbedingt nach Norden verlagert werden, um die Anbindungen der Ver- und Entsorgungsleitungen zu optimieren. Die östlich der Parzellen 4, 15 und 16 festgesetzten, 6 m breiten, öffentlichen Grünflächen im Schutzbereich der Fernwasserleitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald müssen erschließungsbedingt angepasst werden, um die Schutzabstände zur Straße und zu den Parzellengrenzen einhalten zu können.

Die Änderungen betreffen ausschließlich die Plankarte zum Bebauungs- und Grünordnungsplan. Sämtliche planliche und textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Haibachäcker II“ in der Fassung vom 22.12.2021 gelten unverändert.

Die Änderungen der Plankarte erfolgen in den nachfolgenden Bereichen:

#### **Änderungsbereich 1.1:**

- Teilfläche mit ca. 4.140 m<sup>2</sup>. Der bislang zwischen den Parzellen 7 und 8 festgesetzte Unterhaltsweg mit 4 m Breite wird nach Norden verlagert und zwischen den

Parzellen 9 und 10 festgesetzt. Die Breite bleibt unverändert bei 4,0 m. Die Parzellengrößen der Parzellen 7, 8, 9 und 10 werden entsprechend angepasst, ebenso die festgesetzten Baugrenzen. Der öffentliche Grünstreifen entlang der Westseite wird geringfügig schmaler, da für die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen ein geringerer Schutzstreifen benötigt wird.

### **Änderungsbereich 1.2:**

- Teilfläche mit ca. 2.917 m<sup>2</sup>. Die bislang 4,75 m breiten öffentlichen Grünflächen östlich der Parzellen 4, 15 und 16 werden auf 6,0 m Breite vergrößert und die parzellengrenzen um ca. 1,25 m nach Westen verschoben, um den Schutzstreifen von 3,0 m beiderseits der Leitungsachse sicherzustellen. Die Parzellengrößen der Parzellen 4, 15 und 16 werden entsprechend angepasst, ebenso die festgesetzten Baugrenzen.

## **2. PLANÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 1**

### **2.1. Flächenverteilung**

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt ca. 17.060 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

#### Allgemeines Wohngebiet (WA):

Netto-Bauland Parzellen 1-19	ca.	13.669 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, Fahrbahn	ca.	1.290 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, Seitenbereiche, Mehrzweckstreifen	ca.	1.073 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, Fußweg, Unterhaltungsweg	ca.	211 m <sup>2</sup>
Fläche für Trafostation	ca.	15 m <sup>2</sup>
Grünflächen öffentlich	ca.	802 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche WA „Haibachäcker II“</b>	<b>ca.</b>	<b>17.060 m<sup>2</sup></b>

## **3. HINWEISE**

### **3.1. Denkmalpflege**

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.