Begründung

zum Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan „Erweiterung Kleinfeld“

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Allgemeines

Bebauungspläne sind zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Planungsbegünstigte ist nach dem Erwerb des Grundstücks im vorliegenden Änderungsbereich mit dem Vorhaben an die Gemeinde herangetreten, das in Relation zu den anderen Parzellen sehr große Grundstück zu teilen und eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen. Der Gemeinderat hat diesem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt und die Aufstellung eines Bebauungsplandeckblattes beschlossen.

2. Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die sehr große bisherige Parzellengröße lässt eine Teilung des Grundstückes zu, ohne dass eine höhere Dichte als die Nachbargrundstücke erreicht wird. Die städtebauliche Körnung des Deckblattes entspricht der Dichte der Umgebung.
Durch die Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da die Planung lediglich zwei Einfamilienhäuser zum Inhalt hat. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Grundsätzlich ist eine Verdichtung im Ortsinneren der Erweiterung nach Außen zu bevorzugen. Der Gemeinderat trägt diesen Grundsatz im Sinne der nachhaltigen Entwicklung mit und nimmt ihn als Maßstab für die Ortsentwicklung. Eine Nachverdichtung im Bereich des Deckblattes ist somit ausdrücklich gewünscht und trägt dem ökologischen Anspruch der Gemeinde Rechnung.

Die Erschließung der Grundstücke ist durch die bestehende Zufahrt gesichert. Es ist ein entsprechender privatrechtlicher Vertrag zu schließen, der die Dienstbarkeiten und Unterhaltsregelungen beinhaltet. Der Anschluss an die Kanalisation, die Wasserversorgung sowie das Strom- und Telekommunikationsnetz ist durch den Bestand mit sehr geringem Aufwand möglich.

Eventuelle Planungsziele der Gemeinde sind durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

3. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

3.1 Überprüfung des Ausgleichsbedarfs

Im Verfahren nach § 13 BauGB ist eine Überprüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13 bis 18 BNatSchG durchzuführen. Die GRZ erhöht sich nicht. Eine Änderung des Ausgleichsbedarfs ergibt sich dadurch nicht.

4. Energiekonzept und Klimaschutz

Bei der Erstellung des Gebäudekonzepts sind Maßnahmen zur

- Energieeinsparung (Minimierung des Bedarfs an Wärme, Kälte, Strom für raumlufttechnische Anlagen und Beleuchtung),
- Energieeffizienz (z.B. Blockheizkraftwerk)
- Erneuerbare Energien (z.B. Elemente aktiver Sonnenenergienutzung) einzuplanen und nachzuweisen.

5. Hinweis auf Bodendenkmäler

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler befinden.
Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde nach Art. 8 S. 1 und 2 DSchG umgehend der Bauaufsichtsbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden sind. Auf Art. 7 Abs. 1 DSchG wird hingewiesen.

Auszug aus dem DSchG:

„Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern
(1) 1 Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. 2 Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern
(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

6. Ver- und Entsorgungsanlagen

6.1 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist über eine private Zufahrt erschlossen.

6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen
Im Planbereich befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Furth, des Bayernwerks, des Wasserzweckverbandes Pfettrachgruppe und der Deutschen Telekom.

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

6.3 Belange der Feuerwehr
Löschwasserversorgung:
Die Abdeckung des Grundschutzes ist aufgrund gesetzlicher Regelungen durch die Wasserversorgung der Stadtwerke Landshut gewährleistet.
Feuerwehrflächen:
Die Mindestanforderungen der technischen Baubestimmungen „Flächen für die Feuerwehr" (DIN 14090) können im Planungsgebiet eingehalten werden.
Feuerwehrzufahrt:
Der Abstand von einer Feuerwehrzufahrt zu allen geplanten Gebäuden liegt unter 50m.

6.4 Abfallbeseitigung
Die Abfallbeseitigung wird durch den Landkreis Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Mülltonnenstandorte zu bringen.
Die Abfallbehältnisse sind am Tag der Entleerung/Abholung am ortsüblichen Sammelplatz bereitzustellen und anschließend wieder abzuholen.
Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Gemeindegebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden.

7. Bodenverhältnisse

7.1 Hochwasser, Grundwasser und Versickerung
Anfallendes Niederschlagswasser wird durch das gemeindliche Trennsystem entsorgt. Die Abwassersatzung der Gemeinde Furth ist zu beachten. Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu puffern. Ein Retentionsvolumen von 6 Liter je qm Grundstücksfläche ist vorzuhalten.

7.2 Baugrube und Wasserhaltung
Für Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wird eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.
Antragsformulare sind im Amt für öffentliche Ordnung und Umwelt des Landkreises Landshut erhältlich.

7.3 Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial, Oberbodensicherung
Die im Zuge der Bebauung bzw. Erschließung anfallenden Aushubmassen unterliegen dem Abfallrecht und sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.
Im Bereich der geplanten Bebauung befinden sich schützenswerte Oberbodenschichten. Der vorhandene Oberboden (Humus) ist soweit möglich für die Erstellung von Grünflächen oder für landwirtschaftliche Kulturzwecke wieder zu verwenden. Dementsprechend ist der Oberboden so zu sichern, dass dies jederzeit möglich ist. Er sollte in Mieten (max. 3,00mBasisbreite, 1,00m Kronenbreite, 1,50m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00m Höhe) gelagert werden. Oberbodenlager sind zu verschiedenen Schutzzwecken oberflächig mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
Mineralischer unbedenklicher Bodenaushub kann i.d.R. nach seiner Klassifizierung in Gruben oder technischen Bauwerken verwertet werden. Anmoorige und torfhaltige Böden, wie sie im Bereich des Isartalraumes auftreten können, weisen dagegen einen hohen organischen Anteil

auf. Eine Verwertung dieser Böden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist nicht zulässig.
Beim Anfall größerer Mengen von Oberboden bzw. anmoorigen und torfhaltigen Böden sind mögliche rechtlich und fachlich zulässige Verwertungs- und Entsorgungswege (Materialmanagement) frühzeitig bei der Planung und im Rahmen von Aushubarbeiten zu berücksichtigen.

8. Flächenbilanzierung

Geltungsbereich	**2.030 qm**
Nettobauland	**2.030 qm**
Private Flächen	
- Grundfläche Bebauung	594 qm
- Private Verkehrsfläche Zufahrt	371 qm
- Private Grünfläche	1.065 qm
	2.030 qm

GRZ 1 594 qm / 2.030 qm = 0,29

GRZ 2 965 qm / 2.030 qm = 0,48

GFZ 896 qm / 2.030 qm = 0,44

Parzellengrößen

Parzelle Nr. 01	1.195 qm
Parzelle Nr. 02	721 qm
Zufahrt	114 qm

9. Rechtsgrundlage

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Furth, den 19.10.2026
GEMEINDE FURTH

Horsche
Erster Bürgermeister