

Gemeinde: **FURTH**
Landkreis: **LANDSHUT**
Reg.Bez.: **NIEDERBAYERN**



Begründung
zum
Deckblatt Nr. 3
des
Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplanes

„Kleinfeld - Nord“

in Furth

Aufgestellt:
Furth, den 30.05.2025

Gebilligt lt. Gemeinderatsbeschluss
Furth, den

.....
Horsche - 1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung:	3
2. Begründung zum Deckblatt Nr. 3:	4
3. Durchgeführte Änderungen im Deckblatt Nr. 3:	5
5. Verfahrensablauf:	8
6. Öffentliche Auslegung	8
7. Satzung	15
8. Inkrafttreten	15

Anhang 1:

Deckblatt Nr. 3 des Bebauungsplanes „Kleinfeld – Nord“ in Furth

1. Anlass der Planung:

Der Gemeinderat der Gemeinde Furth beschloss in seiner Sitzung vom 30.01.2023 die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „**Kleinfeld - Nord**“ in Furth durch das Deckblatt Nr. 3.

Der Bebauungsplan „**Kleinfeld – Nord**“ aus dem Jahr 1973 wurde bereits mit zwei Deckblättern aus den Jahren 1976 und 2005 geändert.

Mit dem Deckblatt Nr. 3 will die Gemeinde eine als Spielplatz vorgesehene Fläche zu zwei Bauparzellen bevorzugt für eine Kleinhausbebauung (Tiny-House) schaffen. Sollten für eine Kleinhausbebauung keine Nachfrage bestehen, will die Gemeinde Furth die beiden Parzellen gemeinsam veräußern und eine Bebauung mit einem Wohnhaus (E + 1), max. 2 WE ermöglichen.

Zusätzlich soll die Möglichkeit geschaffen werden, die Lodronstraße und die Prälat-Roderer-Straße mit einem Gehweg zu verbinden.

Mit den zwei Kleinhausparzellen will die Gemeinde Furth den Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramm (LEP 2020) zu Punkt 3.1 Flächen sparen und Punkt 3.2 Innen- vor Außenentwicklung entsprechen. Des Weiteren wird mit dem Deckblatt Nr. 3 der Punkt 3.3 des LEP – Vermeidung der Zersiedelung und der Punkt 5.4.1 LEP – land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen bleiben erhalten.

Die vorgenannten Darstellungen zeigen, dass die Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes mit der vorliegenden Planung im Einklang stehen, da die Planung die Siedlungstätigkeit in der Gemeinde weiterentwickelt, ohne die vorhandenen Strukturen zu zerstören.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

2. Begründung zum Deckblatt Nr. 3:

Die Gemeinde will mit dem Deckblatt Nr. 3 auf die Bedürfnisse der jungen Bevölkerung reagieren, und die Möglichkeit schaffen, Bauland für Singles oder jungen Paaren mit einem schmalen Geldbeutel bereit zu stellen.

Die beiden neuen Parzellen werden als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt, wobei Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen werden, aufgrund der schmalen Zufahrtsstraße (Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Die Gemeinde Furth sieht keinen Bedarf mehr an einem Kinderspielplatz in diesem Bereich von Furth, da in der Zwischenzeit drei Abenteuerspielplätze umliegend durch die Gemeinde errichtet wurden, die alle in weniger als 500 m Luftlinie zu erreichen sind (Sportplatz Furth – Siedlungsstraße, Baugebiet „Birnbaumleiten“ – Birnbaumstraße und im Baugebiet „Am Höhenweg“ – Hofmarkstraße).

Von Anliegern wurde der Wunsch an die Gemeinde geäußert, eine Fußgänger Verbindung zwischen der Prälat-Roderer-Straße und der Lodronstraße zu schaffen. Trotz langer Grundstücksverhandlungen konnte bisher noch kein dazu erforderlicher Grunderwerb getätigt werden. Deshalb soll an der Ostseite der Parzelle 1 ein Gehweg angelegt werden, der die Möglichkeit zu einer späteren Verbindung mit einem Gehweg nicht verbaut.

Die Erschließung der beiden Parzellen ist gesichert und wurde soweit absehbar bereits beim Bau der Prälat-Roderer-Straße berücksichtigt. Eventuell müssen noch zusätzlich die Grundstücksanschlüsse für Wasser, Strom und Fernmeldeleitungen neu hergestellt werden.

3. Durchgeführte Änderungen im Deckblatt Nr. 3:

Die Festsetzungen im Deckblatt Nr. 3 wurden der heutigen verbreiteten Bauweise angeglichen.

Folgende Festsetzungen wurden im Deckblatt Nr. 3 gegenüber dem Bebauungsplan aus dem Jahr 1973 geändert:

Bebauungsplan „Kleinfeld - Nord“	Deckblatt Nr. 3
<p>0.1 - Bauweise</p> <p>0.1.1 – offen</p>	<p>0.1 - Bauweise</p> <p>0.1.1 - Offen (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO)</p>
<p>0.2 - Mindestgröße der Baugrundstücke</p> <p>0.2.1 - Mindestgröße bei Einzelhausgrundstücken = 500 m²</p>	<p>0.2 - Mindestgröße der Baugrundstücke</p> <p>0.2.1 - Mindestgröße bei Einzelhausgrundstücken = 280 m²</p>
<p>0.3 - Firstrichtung</p> <p>0.3.1 - Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1</p>	<p>0.3 - Firstrichtung</p> <p>0.3.1 - Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.1.1.</p>
<p>0.4 - Einfriedungen</p> <p>0.4.3 - Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1</p> <p>Art: Holzlatenzaun straßenseitig</p> <p>Höhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,0 m,</p> <p>Ausführung: Braun imprägnierte Oberfläche ohne Deckung durch Farbe.</p> <p>Zaunfelder über Pfosten durchlaufend. Sockelhöhe max. 20 cm über O.K. Straße bzw. Gehsteig. Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt, Sichtbeton oder aus Natursteinen.</p> <p>Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu unterhalten.</p>	<p>0.4 - Einfriedungen</p> <p>0.4.1 - Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1</p> <p>Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung - senkrechter Holzlaten- bzw. Hanichelzaun, zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzaun zulässig. Gabionen- und Elektrozaune sind nicht zulässig.</p> <p>Höhe des Zaunes: Max. 1,00 m, gemessen ab OK. Straße/Gehweg bzw. Gelände. Zaunsockel müssen geländegleich ausgeführt werden und der Abstand zwischen Sockel und Unterkante des Zaunes muss mind. 15 cm betragen, um die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen (wie z. B. Igel usw.) zu gewährleisten.</p>
<p>0.5 - Garagen und Nebengebäude</p> <p>0.5.3 - Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen, Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden. Kellergaragen sind unzulässig.</p>	<p>0.5 - Garagen, Carports</p> <p>0.5.1 Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit Sattel- bzw. Pultdach und in Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Ausführung sind bei Garagen oder Carports zulässig. Zusammengebaute Grenzgaragen und -carports müssen einheitliche Dachform und -neigung erhalten. Eine Staffelung, die aus der Geländeneigung bzw. Straßenneigung erforderlich wird, ist zulässig.</p> <p>0.5.2 Die Anzahl der Stell- bzw. Stauplätze wird mit mind. 1,5 je Wohneinheit (WE) festgelegt, (WE x 1,5, ungerade Zahlen</p>

	<p>sind aufzurunden). Stauräume (Sta) sind gesondert ausgewiesen. Der Nachweis der Stellplätze hat auf den jeweiligen Bauparzellen zu erfolgen. Für sonstige Nutzungen gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf gem. Garagen- und Stellplatzverordnung (GAStellV) vom 30.11.1993.</p> <p>0.5.3 Bei Garagen ist zwischen Tor- und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 5,00 m als Stauraum (Sta), zur Straße hin, nicht eingezäunt, freizuhalten. Die Stell- und Stauplätze sind wasser-durchlässig zu gestalten. (Sickerfähige Pflastersysteme, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Bauweisen). Eine Asphaltierung ist unzulässig.</p> <p>0.5.4 Garagen und Carports sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder überbaubaren Grundstück-flächen zulässig.</p>
	<p>0.6 – Abstandsflächen</p> <p>0.6.1 Die Abstandsflächenbestimmungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind anzuwenden.</p>
<p>0.6 - Gebäude</p> <p>0.6.1 Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.1</p> <p>Dachform: Satteldach 23° bis 28°,</p> <p>Dachdeckung: Pfannen dunkelbraun oder rot,</p> <p>Dachgauben: unzulässig,</p> <p>Kniestock: unzulässig,</p> <p>Sockelhöhe: nicht über 0,75 m,</p> <p>Ortgang: Überstand mindestens 0,20 m, nicht über 0,60 m</p> <p>Traufe: Überstand mindestens 0,20 m, nicht über 0,60 m</p> <p>Traufhöhe: Talseitig nicht über 4,00 m ab gewachsenem Boden. Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Gelände-verhältnissen.</p> <p>0.6.2 Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.2 Festsetzung siehe unter Punkt 0.6.1 Änderung</p> <p>Traufhöhe: Talseitig nicht über 6,50 m ab gewachsenem Boden. Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Gelände-verhältnissen.</p>	<p>0.7 - Gebäude (geplante Wohngebäude)</p> <p>0.7.1 - Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1 Es sind nur Wohnhäuser mit max. 1 Wohneinheit (WE) zulässig.</p> <p>Dach- Symmetrisches Satteldach oder Pultdach form: Satteldach - Dachneigung 15° bis 35° Pultdach - Dachneigung 10° bis 15° Flachdach - Flächdächer sind nur für Garagen, Carports und untergeordnete, eingeschossige Anbauten an Wohngebäude bis zu 25 m² Grundfläche wie z. B. Terrassenüberdachung, Wintergärten, Verbindungsbauten usw. zulässig.</p> <p>Dach- Dachpfannen (Ziegel, Beton) in deckung: naturroten bzw. -braunen Farben, anthrazit.</p> <p>Dach- Nur bei Satteldach ab 30° zulässig. gauben: Als Dachaufbauten sind je Gebäudeseite bei Einzelhäuser eine Giebelgauben zulässig. Die Breite der Gauben darf max. 2,00 m betragen.</p> <p>Ort- Überstand 0,00 bis 0,75 m, gang: bei Balkon an der Giebelseite bis 1,50 m.</p> <p>Traufe: Überstand 0,00 bis 0,75 m, bei Balkon bis 1,50 m.</p>

<p>0.6.3 Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.3 Festsetzung siehe unter Punkt 0.6.1 und 0.6.2. – Änderung</p> <p>Ortgang: unzulässig. Die Grenzmauer ist als Feuer- bzw. Brandwand auszubilden.</p>	<p>Wand- Wandhöhe talseitig max. 6,50 m, höhe bezogen auf die topographisch, trauf- ungünstigen Stelle. seitig: (Schnittkante Außenwand mit OK. Dacheindeckung)</p>																																														
	<p>0.10 - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</p> <p>0.10.1 - Private Grünflächen Die Hausgärten sollten möglichst naturnah gestaltet werden. Es sollte in jedem Grundstück ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hausbaum gepflanzt werden. (Siehe Pflanzliste) Hecken sollen freiwachsend und mit einer Mischung aus einheimischen Sträuchern und Ziersträuchern angelegt werden. Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.</p> <p>0.10.2 - Pflanzliste</p> <p><u>Bäume:</u> Pflanzqualität: H 3 xv mDB, StU 12 – 14 cm</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><u>Botanischer Name</u></th> <th><u>Deutscher Name</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Acer campestre</td><td>Feldahorn</td></tr> <tr><td>Betula pendula</td><td>Sandbirke</td></tr> <tr><td>Carpinus betulus</td><td>Hainbuche</td></tr> <tr><td>Malus sylvestris</td><td>Wildapfel</td></tr> <tr><td>Prunus avium</td><td>Wildkirsche</td></tr> <tr><td>Pyrus pyraster</td><td>Wildbirne</td></tr> <tr><td>Quercus robur</td><td>Stieleiche</td></tr> <tr><td>Salix caprea</td><td>Salweide</td></tr> <tr><td>Sorbus aucuparia</td><td>Eberesche</td></tr> <tr><td>Tilia cordata</td><td>Winterlinde</td></tr> </tbody> </table> <p>Als Obstbäume sollten alte und robuste Sorten Verwendet werden.</p> <p><u>Sträucher:</u> Pflanzqualität: 2 xv, 60 – 100 cm</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><u>Botanischer Name</u></th> <th><u>Deutscher Name</u></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Cornus mas</td><td>Kornelkirsche</td></tr> <tr><td>Corylus avellana</td><td>Haselnuss</td></tr> <tr><td>Crataegus monogyna</td><td>Weissdorn</td></tr> <tr><td>Euonymus europaeus</td><td>-X- Pfaffenhütchen</td></tr> <tr><td>Lonicera xylosteum</td><td>-X- Rote Heckenkirsche</td></tr> <tr><td>Prunus spinosa</td><td>Schlehe</td></tr> <tr><td>Rosa canina</td><td>Hundsrose</td></tr> <tr><td>Rosa gallica</td><td>Französische Rose</td></tr> <tr><td>Rosa rubiginosa</td><td>Wein - Rose</td></tr> <tr><td>Sambucus nigra</td><td>Schwarzer Holunder</td></tr> <tr><td>Viburnum lantana</td><td>-X- Wolliger Schneeball</td></tr> </tbody> </table> <p><u>Hinweis: Die mit -X- versehenen Sträucher haben giftige Früchte.</u></p>	<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	Acer campestre	Feldahorn	Betula pendula	Sandbirke	Carpinus betulus	Hainbuche	Malus sylvestris	Wildapfel	Prunus avium	Wildkirsche	Pyrus pyraster	Wildbirne	Quercus robur	Stieleiche	Salix caprea	Salweide	Sorbus aucuparia	Eberesche	Tilia cordata	Winterlinde	<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	Cornus mas	Kornelkirsche	Corylus avellana	Haselnuss	Crataegus monogyna	Weissdorn	Euonymus europaeus	-X- Pfaffenhütchen	Lonicera xylosteum	-X- Rote Heckenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe	Rosa canina	Hundsrose	Rosa gallica	Französische Rose	Rosa rubiginosa	Wein - Rose	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum lantana	-X- Wolliger Schneeball
<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>																																														
Acer campestre	Feldahorn																																														
Betula pendula	Sandbirke																																														
Carpinus betulus	Hainbuche																																														
Malus sylvestris	Wildapfel																																														
Prunus avium	Wildkirsche																																														
Pyrus pyraster	Wildbirne																																														
Quercus robur	Stieleiche																																														
Salix caprea	Salweide																																														
Sorbus aucuparia	Eberesche																																														
Tilia cordata	Winterlinde																																														
<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>																																														
Cornus mas	Kornelkirsche																																														
Corylus avellana	Haselnuss																																														
Crataegus monogyna	Weissdorn																																														
Euonymus europaeus	-X- Pfaffenhütchen																																														
Lonicera xylosteum	-X- Rote Heckenkirsche																																														
Prunus spinosa	Schlehe																																														
Rosa canina	Hundsrose																																														
Rosa gallica	Französische Rose																																														
Rosa rubiginosa	Wein - Rose																																														
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder																																														
Viburnum lantana	-X- Wolliger Schneeball																																														

5. Verfahrensablauf:

5.1 Aufstellung

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Der Gemeinderat Furth hat am 30.06.2025 die Änderung des Bebauungsplanes „Kleinfeld – Nord“ mit dem Deckblatt Nr. 3 nach § 2 BauGB beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 10.09.2025 ortüblich bekannt gemacht.

5.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Gemeinde Furth hat in der Zeit von 19.09.2025 bis 21.10.2025 die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

5.3 Frühzeitige Fachstellenanhörung

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sollen bei Änderung eines Bebauungsplanes als Träger öffentlicher Belange die Behörden und Stellen beteiligt werden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Den Beteiligten wurde für die Abgabe ihrer Stellungnahmen eine angemessene Frist vom 19.09.2025 bis 21.10.2025 gesetzt.

5.4 Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert

Am Bauleitplanverfahren sind regelmäßig folgende Behörden und Stellen zu beteiligen.

a1.	Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde Sg. 40	Landshut
a2.	Landratsamt – Kreisbaubehörde Sg. 44	Landshut
a3.	Landratsamt – Kreisbauamt	Landshut
a4.	Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde	Landshut
a5.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
a6.	Landratsamt – Wasserrecht	Landshut
a7.	Landratsamt – Gesundheitsamt	Landshut
a8.	Landratsamt – Brandschutzdienststelle	Landshut
a9.	Landratsamt – Kreisfachberatung für Gartenkultur u. Landespflege	Landshut
b1.	Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	Landshut
c.	Regionaler Planungsverband Region 13	Landshut
d.	Wasserwirtschaftsamt	Landshut
e.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Landshut
f.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Landshut
g.	Amt für ländliche Entwicklung	Landau
h.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
i.	Bayer. Landesamt f. Umwelt	Augsburg
j.	Gemeinde Obersüßbach	Furth
k.	Gemeinde Weihmichl	Furth
l.	Bayer. Bauernverband	Landshut
m.	Bund Naturschutz in Bayern	Landshut
n.	Deutsche Post AG	Landshut
o.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Regensburg
p.	Energieversorgung Bayernwerk - Netz	Altdorf
q.	Zweckverband Wasserversorgung Pfettrachgruppe	Furth – Arth
r.	Polizeiinspektion Rottenburg	Rottenburg a. L.
s.	VG Furth	Furth
t.	Bauhof Gemeinde Furth	Furth

5.5. Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung und der Beteiligung der Bürger

5.5.1 Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben

a3.	Landratsamt – Kreisbauamt	Landshut
a6.	Landratsamt – Wasserrecht	Landshut
d.	Wasserwirtschaftsamt	Landshut
e.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Landshut
i.	Bayer. Landesamt f. Umwelt	Augsburg
k.	Gemeinde Weihmichl	Furth
r.	Polizeiinspektion Rottenburg	Rottenburg a. L.
s.	VG Furth	Furth
t.	Bauhof Gemeinde Furth	Furth

5.5.2 Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben

a1.	Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde Sg. 40	Landshut
a4.	Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde	Landshut
a5.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
a9.	Landratsamt – Kreisfachberatung für Gartenkultur u. Landespflege	Landshut
f.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Landshut
g.	Amt für ländliche Entwicklung	Landau
l.	Bayer. Bauernverband	Landshut
q.	Zweckverband Wasserversorgung Pfettrachgruppe	Furth – Arth

5.5.3 Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht, die in der Sitzung des Gemeinderates Furth am 15.12.2025 behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

a2. Landratsamt – Kreisbaubehörde Sg. 44, Landshut - Schreiben vom 10.10.2025

Planliche Festsetzung 2.1 Zahl der Vollgeschosse:

Hier ist richtigerweise festzusetzen „max. zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze“. Somit werden auf Grund der Festsetzung der Wandhöhen Gebäude mit Erd- und Obergeschoss sowie mit Erd- und Dachgeschoss ermöglicht. Das Planzeichen unter 2.1.1 ist statt mit „I+D“ mit „II“ festzusetzen.

Textliche Festsetzung 0.7.1:

Zur besseren Lesbarkeit sollte hier ein Schemaschnitt der E+D – Bebauung mit der max. Wandhöhe 4,50 m aufgenommen werden. Bei den beiden vorhandenen Schemaschnitten ist nur auf die Wandhöhe 6.50 m abzustellen.

Allgemeiner Hinweis:

Die Bezeichnung Tiny-House ist bauplanungsrechtlich nicht bindend. Insofern können im vorliegenden Fall die Festsetzungen eindeutig und zweifelsfrei in Bezug zur Baugrundstücksgröße vorgenommen werden, um das gewünschte Planungsziel zu erreichen.

Festsetzung 0.7.1:

Größe Baugrundstück bis 280 m².

- Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude max. 1 Wohneinheit
- Schemaschnitt E+D
- Dachform, Dachdeckung, Dachgauben, Traufe, Sockelhöhe unverändert
- Wandhöhe talseitig max. 4,50 m bezogen auf die topographisch ungünstige Stelle

Größe Baugrundstück größer 280 m²:

- Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten
- Schemaschnitt E+I
- Dachform, Dachdeckung, Dachgauben, Traufe, Sockelhöhe unverändert
- Wandhöhe talseitig max. 6.50 m bezogen auf die topographisch ungünstige Stelle

Beschluss:

Im Deckblatt Nr. 3 werden unter Punkt 2.1 die Bezeichnung anstatt „I+D“ mit „II“ festgesetzt.

Zur besseren Verständlichkeit wird nach Punkt 0.7.1 der Punkt 0.7.2 eingefügt. Mit den beiden Punkten wird die mögliche Bebauung unterschieden. Mit Punkt 0.7.1 wird die mögliche Bebauung bei Parzellengrößen bis 280 m² festgesetzt, da die Bezeichnung „Tiny-House“ bauplanungsrechtlich nicht bindend ist. Der Punkt zeigt die mögliche Bebauung auf, mit Gebäuden mit max. 1 WE und einer Wandhöhe von max. 4,50 m bezogen auf die topographisch ungünstige Stelle.

Der Punkt 0.7.2 zeigt die mögliche Bebauung auf, wenn die beiden Bauparzellen gemeinsam zu einer Parzelle zusammengefasst werden mit Parzellengröße größer als 280 m². Hier ist dann eine Bebauung mit einem Gebäude mit max. 2 WE und einer Wandhöhe von max. 6,50 m bezogen auf die topographisch ungünstige Stelle möglich. Die weiteren Festsetzungen wie Dachform, Dachdeckung, Dachgauben, Ortgang, Traufe und Sockelhöhe bleiben bei beiden Punkten 0.7.1 und 0.7.2 gleich.

a7. Landratsamt – Gesundheitsamt, Landshut – Schreiben vom 11.09.2025

- IfSG §§ 37, 38, 41

Alle Gebäude sind an das öffentliche Kanalnetz sowie an die öffentliche Trinkwasserleitung anzuschließen.

- *Für das Grundstück sind die Maßnahme- und Prüfwerte, des Wirkungspfad Boden – Mensch des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einzuhalten.*

Beschluss:

Die neuen Wohngebäude müssen nach dem Infektionsschutzgesetz (IfSG) an die bestehende Mischwasserkanalisation und an die Wasserversorgung des WZV Pfettrachgruppe angeschlossen werden.

Das überplante Grundstück wurde bisher als Kinderspielplatz (Bolzplatz siehe auch Bebauungsplan „Kleinfeld – Nord“) genutzt. Nicht zulässige Ablagerungen sind nach Angaben der Gemeinde Furth nicht bekannt, deshalb kann von einer Bodenuntersuchung nach dem Wirkungspfad Boden – Mensch (BBodSchG und BBodSchV) abgesehen werden.

a8. Landratsamt – Brandschutzdienststelle, Landshut – Schreiben vom 25.09.2025

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen gegen die Maßnahme keine Einwände.

Weitere Forderungen, die anhand der mir vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar sind, bleiben vorbehalten.

Beschluss:

Keine Einwände hat die Brandschutzdienststelle gegen die Maßnahme.

**b1. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde, Landshut
Schreiben vom 01.10.2025**

Die Gemeinde Furth beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Kleinfeld-Nord“ mit Deckblatt Nr. 3, um die ursprünglich für einen Spielplatz ausgewiesene Fläche in zwei Bauparzellen (bevorzugt für Kleinhausbebauung) umzuwandeln.

Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung: Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Beschluss:

Vorgaben aus der Raumordnung und Landesplanung stehen der vorgelegten Planung nach Angaben der höheren Landesplanungsbehörde nicht entgegen.

c. Regionaler Planungsverband Region 13, Landshut – Schreiben vom 01.10.2025

Die Gemeinde Furth beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes „Kleinfeld-Nord“ mit Deckblatt Nr. 3, um die ursprünglich für einen Spielplatz ausgewiesene Fläche in Bauparzellen (bevorzugt für Kleinhausbebauung) umzuwandeln.

Von Seiten des Regionalen Planungsverbandes Landshut bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Beschluss:

Der Regionale Planungsverband hat keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.

f. **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Landshut – Schreiben vom 09.10.2025**

Das AELF Abensberg – Landshut erhebt gegen die Planung keine Einwände

Beschluss:

Keine Bedenken gegen die Planung hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten.

h. **Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, München – Schreiben vom 06.10.2025**

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG

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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 (2) BayDSchG

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.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschluss:

Das Schreiben des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wird zur Kenntnis genommen. Im Deckblatt Nr. 3 wird folgender Punkt „16. Denkmalschutz“ unter den Textlichen Hinweisen aufgenommen.

„Im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen, dass sich oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Sollten Bodendenkmäler aufgefunden werden, besteht die Verpflichtung dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde für Denkmalpflege anzuzeigen.

Auf die sonstigen Bestimmungen im Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird ebenfalls hingewiesen.“

j. **Gemeinde Obersüßbach, Furth – Beschluss vom 23.09.2025**

Die Planung berührt die Wahrnehmung der Aufgaben der Gemeinde Obersüßbach nicht. Durch die Gemeinde Obersüßbach wird im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB kein Einwand erhoben.

Beschluss:

Der Beschluss der Gemeinde Obersüßbach wird zur Kenntnis genommen und hat keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung.

o. Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg – Schreiben vom 29.09.2025

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebiets stattfinden werden.

Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Beschluss:

Von Seiten der Telekom Deutschland GmbH sind keine grundsätzlichen Bedenken der vorliegenden Planung vorhanden.

Für die Versorgung der beiden Parzellen mit Telekommunikationslinien ist nach einer internen Prüfung die Verlegung von neuen Leitungen erforderlich.

Die Gemeinde Furth wird frühzeitig den Beginn der Bauarbeiten im Planungsbereich zur Koordinierung der Leitungsverlegung mitteilen. Zur Mitteilung wird die oben angegebene E-Mail-Adresse verwendet.

p. Energieversorgung Bayernwerk – Netz, Altdorf – Schreiben vom 29.09.2025

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Kabel

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. 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 uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

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 vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Das beiliegende „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Die beiliegenden „Sicherheitshinweise für die Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Plan- auskunftsportale einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschluss:

Keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen gegen das Deckblatt Nr. 3.

Das Planungsgebiet ist bereits vom Bayernwerk Netz GmbH erschlossen und es befinden sich bereits darin betriebene Versorgungsleitungen und -einrichtungen. Die Gemeinde Furth wird frühzeitig mindestens 3 Monate vorher, den Beginn der Bauarbeiten im Planungsbereich zur Koordinierung der Leitungsverlegung mitteilen. Für die Leitungsverlegung müssen Höhenangaben der Straßen bzw. Gehwegen und die zukünftigen Grundstücksgrenzen vorhanden sein. Ein ausreichendes Zeitfenster für die Leitungsverlegung ist vom Auftraggeber zur Verfügung zu stellen.

Unter den Punkt 10. „Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln“ befinden sich im Deckblatt bereits Hinweise über Arbeiten und Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln. Sollten jedoch Arbeiten und Pflanzungen im Leitungsbereich durchgeführt werden, so sind diese mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

Der Hinweis für die gas- und wasserdichten Kabelhausanschlüsse ist unter Punkt 11. der Textlichen Hinweise im Plan vorhanden.

Die folgenden im Schreiben aufgeführten Merkblätter werden jedem neuen Grundstücksbesitzer mit weiteren Merkblättern in einem gesonderten Schreiben zur Beachtung auferlegt.

- Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen
- Merkblatt zur Gefahrenzone und Schutzabstände bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile
- Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen

5.5.4 Bedenken und Anregungen von Bürgern während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

6. Öffentliche Auslegung

Die Änderung des Bebauungsplanes „**Kleinfeld – Nord**“ mit dem Deckblatt Nr. 3 vom 30.05.2025 i. d. F. vom mit Begründung wurde am vom Gemeinderat zur öffentlichen Auslegung gebilligt.

6.1 Fachstellenanhörung

Nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen bei Änderung eines Bebauungsplanes als Träger öffentlicher Belange die Behörden und Stellen beteiligt werden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Den Beteiligten wurde für die Abgabe ihrer Stellungnahmen eine angemessene Frist vom bis gesetzt.

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Das Deckblatt Nr. 3 zur Änderung des Bebauungsplanes „**Kleinfeld – Nord**“ wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

6.3 Folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert

Am Bauleitplanverfahren sind regelmäßig folgende Behörden und Stellen zu beteiligen.

a1.	Landratsamt – Bauaufsichtsbehörde Sg. 40	Landshut
a2.	Landratsamt – Kreisbaubehörde Sg. 44	Landshut
a3.	Landratsamt – Kreisbauamt	Landshut
a4.	Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde	Landshut
a5.	Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde	Landshut
a6.	Landratsamt – Wasserrecht	Landshut
a7.	Landratsamt – Gesundheitsamt	Landshut
a8.	Landratsamt – Brandschutzdienststelle	Landshut
a9.	Landratsamt – Kreisfachberatung für Gartenkultur u. Landespflege	Landshut
b1.	Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanungsbehörde	Landshut
c.	Regionaler Planungsverband Region 13	Landshut
d.	Wasserwirtschaftsamt	Landshut
e.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Landshut
f.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Landshut
g.	Amt für ländliche Entwicklung	Landau
h.	Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege	München
i.	Bayer. Landesamt f. Umwelt	Augsburg
j.	Gemeinde Obersüßbach	Furth
k.	Gemeinde Weihmichl	Furth
l.	Bayer. Bauernverband	Landshut
m.	Bund Naturschutz in Bayern	Landshut
n.	Deutsche Post AG	Landshut
o.	Deutsche Telekom Technik GmbH	Regensburg
p.	Energieversorgung Bayernwerk - Netz	Altdorf
q.	Zweckverband Wasserversorgung Pfettrachgruppe	Furth – Arth
r.	Polizeiinspektion Rottenburg	Rottenburg a. L.
s.	VG Furth	Furth
t.	Bauhof Gemeinde Furth	Furth

6.4. Behandlung der Ergebnisse der Fachstellenanhörung und der Beteiligung der Bürger

6.4.1 Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben

6.4.2 Folgende Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne Einwände abgegeben

6.4.3 Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf vorgebracht, die in der Sitzung des Gemeinderates Furth am behandelt wurden, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

6.4.4 Bedenken und Anregungen von Bürgern während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden vorgebracht.

7. Satzung

Satzungsbeschluss: Beschluss vom

Die Gemeinde Furth erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13 a BauGB in der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierten Grünordnungsplan

„**Kleinfeld - Nord**“ – **Deckblatt Nr. 3** in Furth vom 30.05.2025 i. d. F. vom und die dazugehörige Begründung vom 30.05.2025 i. d. F. vom

als **SATZUNG**

8. Inkrafttreten

Diese Begründung wurde mit dem Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan

„**Kleinfeld - Nord - Deckblatt Nr. 3**“ gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung erfolgte durch Anschlag an den Amtstafeln in den einzelnen Ortsteilen am und durch Veröffentlichung im Internet auf der Homepage der Gemeinde Furth (www.furth-bei-landshut.de).

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan

„**Kleinfeld - Nord - Deckblatt Nr. 3**“ in Kraft.

Gemeinde Furth

Furth, den

.....
Horsche - 1. Bürgermeister

Planung:

Aufgestellt: Furth, den 30.05.2025

Geändert: Furth, den 04.02.2026

