

Gemeinde: **FURTH**

Landkreis: **LANDSHUT**

Reg.Bez.: **NIEDERBAYERN**



Zusammenfassende Erklärung
zum
Deckblatt Nr. 3
des Bebauungsplanes
„Kleinfeld - Nord “
in Furth

**1. **Verfahrensablauf zur Änderung des Bebauungsplanes „Kleinfeld - Nord“
mit dem Deckblatt Nr. 3 in Furth****

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Furth hat am 30.06.2025 beschlossen, den Bebauungsplan „Kleinfeld - Nord“ in Furth mit dem Deckblatt Nr. 3 nach § 2 BauGB zu ändern.

Die Gemeinde Furth hat den Beschluss, diesen Bebauungsplan mit dem Deckblatt Nr. 3 zu ändern, ortsüblich am 10.09.2025 nach § 3 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 19.09.2025 bis 21.10.2025 in der VG Furth mit der Fassung vom 30.06.2025 stattgefunden, hierbei wurden 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.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Nach § 4 Abs. 1 BauGB sollen bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes als Träger öffentlicher Belange die Behörden und Stellen beteiligt werden, deren Aufgabenbereich durch die Planung konkret berührt werden kann. Den Beteiligten wurde für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine angemessene Frist vom 19.09.2025 bis 21.10.2025 gesetzt.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung vom 30.06.2025 in der Fassung vom 04.02.2026 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.04.2026 bis 18.05.2026 in der VG Furth öffentlich ausgelegt.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 17.04.2026 bis 18.05.2026 durchgeführt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Furth stellt mit Beschluss vom 22.06.2026 die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 3 und der Begründung jeweils vom 30.05.2025 in der Fassung vom 26.06.2026 als Satzung fest.

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Den Satzungsbeschluss hat die Gemeinde Furth zur Änderung des Bebauungsplanes „Kleinfeld - Nord“ in Furth mit dem Deckblatt Nr. 3 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich am bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 3 in Kraft getreten.

2. Ziele zur Änderung des Bebauungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 3

Die Gemeinde Furth möchte mit dem Deckblatt Nr. 3 des Bebauungsplanes „Kleinfeld - Nord“ in Furth eine als Kinderspielplatz vorgesehene Fläche zu zwei Bauparzellen bevorzugt für eine Kleinhausbebauung (Tiny-House) schaffen. Sollten für eine Kleinhausbebauung keine Nachfrage bestehen, will die Gemeinde 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 der Änderung des Bebauungsplanes konnte die Gemeinde in Furth im Innenbereich durch die Verdichtung der Bebauung zwei Parzellen für eine Kleinhausbebauung bzw. eine Einfamilienwohnhaus für die Gemeindebürger schaffen.

Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 3 umfasst ca. 710 m² (0,07 ha) mit 2 weiteren Bauparzellen für eine Kleinhausbebauung (Tiny-House) bzw. bei einer Zusammenlegung beider Parzellen eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Die Fläche wird momentan als Grünfläche genutzt.

3. Alternative Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 1, Abs. 5 und § 1a, Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem LEP 2023 soll bei städtebaulichen Entwicklungen eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stehen.

Die Gemeinde Furth hat mit dem Deckblatt Nr. 3 eine Innenentwicklung mit Nachverdichtung im Ortsbereich von Furth verwirklichen können.

Als alternative Lösungsmöglichkeit hätte die Gemeinde auf Grundstücke im Außenbereich zurückgreifen müssen, mit all seinen negativen Auswirkungen, wie die Nutzung von wertvollen Ackerland, Eingriff in den Naturhaushalt, Erweiterung der Infrastruktur usw.

Zur bedarfsgerechten Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum nach dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023) wurde die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 3 entwickelt.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Belange des Umweltschutzes wurden im Zuge des Änderungsverfahrens nicht berührt.

In jeder Parzelle soll ein einheimischer Baum aus der beigefügten Pflanzliste oder ein Obstbaum angepflanzt werden. Hecken sollen freiwachsend und mit einer Mischung aus einheimischen Sträuchern und Ziersträuchern angelegt werden.

Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken.

5. Grundlagen und Entwicklungsziele

Die beschriebenen Maßnahmen der Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele und bauen auf den Grundlagen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen sowie Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild sind im Plan enthalten.

- Durch die Schaffung von wirksamer grünordnerischen Strukturen, die zur Gestaltung und Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, dienen.

6. Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Kleinfeld - Nord“ mit dem Deckblatt Nr. 3 in Furth wurde zweimal die Öffentlichkeit beteiligt.

Dies umfasste die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Bedenken und Anregungen von Bürgern gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes in der Beteiligung wurden erhoben.

Ein Eigentümer eines Grundstücks an der Prälat-Roderer-Straße spricht sich gegen die geplante Umwidmung des Spielplatzes für eine Tiny-House-Bebauung aus. Er begründet dies mit dem Wegfall einer wichtigen Spielfläche, Bedenken hinsichtlich der Verkehrs- und Rettungssituation sowie einer aus seiner Sicht unzureichender Information der Anlieger.

Die Gemeinde hat den Eigentümer auf die ordnungsgemäße öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplanverfahrens und die öffentlich zugänglichen Unterlagen verwiesen. Des Weiteren hält die Gemeinde an ihrer bisherigen Auffassung fest, den aufgrund fehlender Nutzung nie realisierten Spielplatz einer Wohnbebauung zuzuführen. Die Erschließungs-, Verkehrs- und Rettungssituation wird als ausreichend bewertet. Eine Wertminderung der angrenzenden Grundstücke durch die geplante Bebauung wird nicht erwartet.

7. Art und Weise der Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Analog zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte auch die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in zwei Stufen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB).

Die während der Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen sind in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes mit dem Deckblatt Nr. 3 enthalten und zusammen mit den jeweils gefassten Beschlüssen des Gemeinderates aufgeführt.

Der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgte am 22.06.2026.

Furth, den 08.07.2026

.....
Horsche - 1.Bürgermeister