



SachgebietSG 1.1: Geschäftsleitung, Hauptamt,
Rechtsamt, Personal**Sachbearbeiter**

Geschäftsleiter Herr Klessinger

Beratung

Gemeinderat

Datum

02.12.2025

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff**Genehmigung des öffentlichen Teils der Sitzungsniederschrift vom 11.11.2025**

Sachverhalt:

Wenn gegen die Niederschrift bis zum Beginn der Sitzung keine Einwände erhoben werden, gilt sie gem. Art. 54 Abs. 2 GO i. V. m. § 25 Abs. 1 Satz 3 Gescho als genehmigt. Ferner lässt der Vorsitzende darüber abstimmen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein genehmigt die Niederschrift über den öffentlichen Teil der Sitzung vom 11.11.2025.



Sachgebiet

SG 1.7: Bauamt, Bauleitplanung, Bauhof,
Umwelt, Straßen und Wege

Sachbearbeiter

Frau Weinzierl

Beratung

Gemeinderat

Datum

02.12.2025

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

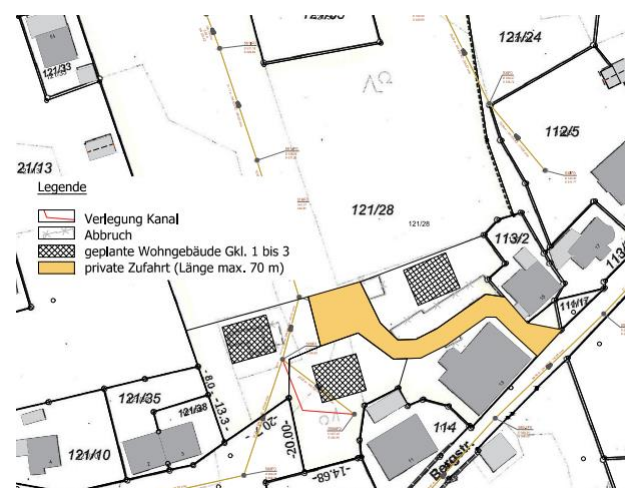
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Wohnhäusern auf dem Flurstück 121/28 der Gemarkung Fürstenstein in der Bergstraße, Fürstenstein

Anlagen:

assistants.66D3C3C58C3234818E1A3BC505157EB29CF1B6DF_Flurkarte-225cb527-0055-4a6a-a344-1cc9ff532388

assistants.AA21BE0C62F9BA74D5C70F1FE7F82B159054F2BA_Bauvoranfrage_3-Wohnhäuser-8c2721ff-f29c-4c44-82f7-ce52efe6c107

myForm-pdf_antrag_vorbescheid-Vorbescheid-579379e4-0f45-4c08-b013-a92fe9f8c381

Sachverhalt:**Bestand:****Planung:**

Laut Mitteilung der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 26.11.2025 wurde der Antrag auf Vorbescheid vom Antragsteller zurückgenommen. Die beschlussmäßige Behandlung im Gemeinderat hat sich also erledigt.

Vorschlag zum Beschluss:



Sachgebiet

SG 1.7: Bauamt, Bauleitplanung, Bauhof,
Umwelt, Straßen und Wege

Sachbearbeiter

Frau Weinzierl

Beratung

Gemeinderat

Datum

02.12.2025

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage auf dem Flurstück 96/2 der Gemarkung Fürstenstein in der Frühlingsstraße, Fürstenstein

Anlagen:

01_Antrag

01P_Grundrisse, Schnitt, Ansichten

Beiblatt

Sachverhalt:Lageplanauszüge zur Frühlingsstraße, Fürstenstein:Bestand:Planung:

Das zur Beurteilung vorliegende Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB und ist daher dem sogenannten Innenbereich zuzuordnen. Es handelt sich um die Schließung einer bestehenden Baulücke.

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung eines Doppelhauses mit zugehöriger Doppelgarage. Den eingereichten Planunterlagen ist zu entnehmen, dass jede der beiden Doppelhaushälften über jeweils drei Wohneinheiten verfügen soll. Somit sind auf dem Baugrundstück mit der Fl.-Nr. 96/2 der Gemarkung Fürstenstein insgesamt sechs Wohneinheiten vorgesehen.

Erschließung:

Die Erschließung des Baugrundstücks ist wie folgt gesichert:

- ✓ Die Zufahrt erfolgt über eine Gemeindestraße.
- ✓ Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung ist vorhanden.
- ✓ Die Löschwasserversorgung ist durch mehrere vorhandene Unterflur- und Oberflurhydranten gewährleistet.
- ✓ Der Anschluss an die gemeindliche Abwasserentsorgung ist vorhanden, jedoch ausschließlich für Schmutzwasser. Für das anfallende Oberflächenwasser ist eine entsprechende Planung erforderlich; die Versickerung bzw. Entsorgung auf dem eigenen Grundstück ist nachzuweisen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB und stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage (insgesamt sechs Wohneinheiten) auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 96/2, Gemarkung Fürstenstein, zu. Die Zustimmung im Rahmen der Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB wird ebenfalls erteilt. Stellplätze sind auf Grundlage der vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28.08.2025 beschlossenen Stellplatzsatzung in ausreichendem Umfang auf dem Grundstück zu errichten. Vor Errichtung des Grundstücksanschlusses zur öffentlichen Wasserversorgungseinrichtung ist die Gemeinde Fürstenstein zu unterrichten. Vor Anschluss an die bestehende Abwasserleitung ist die Gemeinde Fürstenstein ebenfalls über den Anschluss zu informieren, damit ein Vertreter der Gemeinde dies kontrollieren kann. Auf die zwingende Einhaltung der Wasserabgabesatzung (WAS) bzw. Entwässerungssatzung (EWS) und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS-WAS) sowie zur Entwässerungssatzung und zur Fäkalschlamm Entsorgungssatzung (BGS-EWS/FES) der Gemeinde Fürstenstein in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen; deren Vorgaben sind strikt einzuhalten.

**Sachgebiet**

SG 1.7: Bauamt, Bauleitplanung, Bauhof,
Umwelt, Straßen und Wege

Sachbearbeiter

Frau Weinzierl

Beratung

Gemeinderat

Datum

02.12.2025

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO);
Vorbescheid auf Nutzungsänderung einer Schreinerei zu Wohnungen auf dem Flurstück 1121 der
Gemarkung Fürstenstein in der Bahnhofstraße, Fürstenstein**

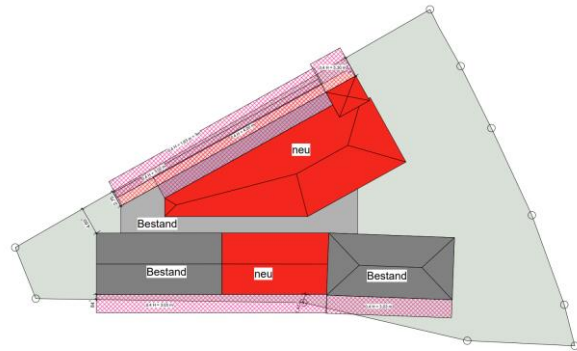
Anlagen:

02_Lageplan_20251113_V01-0c4fd53c-3876-4c30-b5d0-cc0e828cff36
 02_Lageplan_20251117_V01-36c4d952-d6f3-40c9-9106-dfe43cd2e45b
 03_Ansicht_Nordosten_20251117_V01-94b3e017-ade2-4957-83d3-88f53d025237
 03_Ansicht_Nordwesten_20251113_V01-d98cc1c1-33dd-4b0e-aae9-2ab7745b4dd9
 03_Ansicht_Südosten_20251113_V01-11061871-2d29-4f1b-b900-1d86b8db7c48
 03_Ansicht_Südwest_20251113_V01-ff3a1382-684c-45e7-ba48-4f060b7c346c
 03_Grundriss DG Wohnungen_20251113_V01-f10954d7-f3ff-43bd-bcd0-ebb20dc4df3a
 03_Grundriss EG Wohnungen_20251113_V01-040a6c11-8d42-4fe2-861e-27b5de1204d9
 03_Grundriss KG Schreinerei_20251113_V01-51711a98-f6ae-4ecc-a037-72d845ed0c4f
 03_Grundriss OG Wohnungen_20251113_V01-19f607d2-d184-4124-9b93-0c39c80f0ec5
 03_Schnitt_A_20251117_V01-5681818e-63c1-46d2-881b-644ab5b823d8
 04_Bauvorhabensbeschreibung_20251117_V01-7b8b818b-3196-455b-b01d-f10547ea0fd4
 05_WoFIV_Garagen_20251117_V01-ddc93faf-cbed-469e-95c6-79aea91910a1
 05_WoFIV_Haus_01_20251117_V01-43470c5c-3eeb-437a-9f9f-22abaf01e0a6
 05_WoFIV_Haus_04_20251117_V01-71196b12-46ec-4622-89c6-d15483307462
 05_WoFIV_Schreinerei_20251117_V01-162ae982-9ad4-4065-9f6e-f62cc4d4125e
 05_Wohnungen_Zusammenstellung_20251117_V01-0abbbb7a2-db94-45ff-9afb-afa093e285ee
 myForm-pdf_antrag_vorbescheid-Vorbescheid-8a55a3ae-2864-46d1-90bb-2154e9ad25f1

Sachverhalt:

Lageplanauszüge aus dem Bereich Bahnhofstraße, Fürstenstein

Bestand:**Planung:**



Der Antragsteller stellt einen Antrag auf Vorbescheid. Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich der Bahnhofstraße in Fürstenstein und liegt innerhalb des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB. Der gültige Flächennutzungsplan weist diesen Standort als Mischgebiet (MI) aus. In den eingereichten Planunterlagen stellt der Antragsteller die Installation von insgesamt 15 Wohneinheiten sowie einer Büroeinheit dar. Die Aufteilung der vorgesehenen Nutzungen gliedert sich wie folgt: Im Erdgeschoss sind sieben Wohneinheiten und eine Büroeinheit vorgesehen. Im Ober- und Dachgeschoss jeweils vier weitere Wohneinheiten.

Die Erschließung ist wie folgt gesichert:

- ✓ Die Zufahrt erfolgt über eine Gemeindestraße.
- ✓ Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung ist vorhanden.
- ✓ Die Löschwasserversorgung ist durch mehrere vorhandene Unterflur- und Oberflurhydranten gesichert.
- ✓ Der Anschluss an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage im Mischsystem ist vorhanden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein stimmt dem Antrag auf Vorbescheid über die Nutzungsänderung einer Schreinerei zu Wohnungen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1121, Gemarkung Fürstenstein, zu. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB sowie die Zustimmung im Rahmen der Sanierungssatzung nach § 142 BauGB werden erteilt. Vor der Errichtung eines evtl. neuen Grundstücksanschlusses zur öffentlichen Wasserversorgungseinrichtung ist die Gemeinde Fürstenstein zu unterrichten. Vor dem Anschluss an die bestehende Abwasserleitung ist die Gemeinde Fürstenstein ebenfalls zu unterrichten, damit ein Vertreter der Gemeinde dies prüfen kann. Auf die zwingende Einhaltung der Wasserabgabesatzung (WAS) bzw. der Entwässerungssatzung (EWS) sowie der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS-WAS), zur Entwässerungssatzung und zur Fäkalschlamm Entsorgungssatzung der Gemeinde Fürstenstein in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen; deren Vorgaben sind strikt einzuhalten. Bei der Erstellung des Bauantrages sind die Bestimmungen der gemeindlichen Stellplatzsatzung zu beachten.



Sachgebiet

SG 1.7: Bauamt, Bauleitplanung, Bauhof,
Umwelt, Straßen und Wege

Sachbearbeiter

Herr Bauer

Beratung

Gemeinderat

Datum

02.12.2025

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO);
Bauantrag auf Einhausung des bestehenden Tennisplatzes und Anbau Aufenthaltsbereich mit
zugehörigen Nebenräumen auf dem Flurstück 58/0 der Gmkg. Fürstenstein in Fürstenstein**

Anlagen:

Eingabe_Tennishalle_230925-82a0c5dc-fe62-4d29-b62d-b5480fd4918f
Lageplan M=1-2500-e7f6c0ed-7e22-41f7-acf1-1b3d3696e329

Sachverhalt:

Der Bauantrag wurde vom Bauausschuss in seiner Sitzung am 13.11.2025 wie folgt vorberaten:

„Der Vorsitzende berichtet eingangs, dass mit dem Antragsteller diesbezüglich bereits gesprochen wurde. Dabei wurde von Seiten des Antragstellers versichert, dass die Tennishalle öffentlich nutzbar sein und dem Tennisclub Fürstenstein eine bevorrechtigte Nutzung zugesagt wird. Die Mitglieder des Bauausschusses begrüßen das Bauvorhaben und erachten dieses als Aufwertung sowohl für das Gelände als auch für die Gemeinde Fürstenstein. Die Einhausung mit Anbau hat antragsgemäß eine Brutto-Geschoßfläche von 897,39 m². Die Einhausung des Tennisplatzes weist eine Länge von 37,46 m und eine Breite von 20,00 m auf, der nördliche Anbau eine Länge von 11,87 m und eine Breite von 12,49 m. Durch das geplante Bauvorhaben würde der Mischwasserkanal (DN 400 STZ) überbaut werden. Der weiter nördlich verlaufende Regenwasserkanal (DN 400 SB) würde nach Einschätzung der Verwaltung gerade nicht überbaut werden, jedoch würde der Anbau unmittelbar davor enden. Da der Antragsteller keine Stellplätze zur Verfügung stellen kann, wurde die Ablösung der notwendigen drei Stellplätze auf Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fürstenstein beantragt.

GRM Thurnreiter teilt mit, dass die Tennishalle durch die vorgesehene Wand- und Dachverkleidung (Sandwichpaneel) den Charakter einer Industriehalle erhält. Dem pflichtet auch der 1. BGM bei.

Vorberatungsbeschluss des Bauausschusses:

Der Bauausschuss befürwortet das vorgenannte Bauvorhaben und empfiehlt dem Gemeinderat, dem Bauantrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Folgende Aspekte sind mittels notarieller Urkunde zu regeln:

- *Da sich die Tennishalle nach dem Flächennutzungsplan auf einer Fläche für den Gemeinbedarf für Sportanlagen befindet, muss diese auch für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.*
- *Lösung für den eintretenden Fall der Grundstücksnachfolge (Rückfallklausel, Vorkaufsrecht an TC Fürstenstein oder Gemeinde etc.).*

Dem Bauantragsteller sind folgende Auflagen zu erteilen:

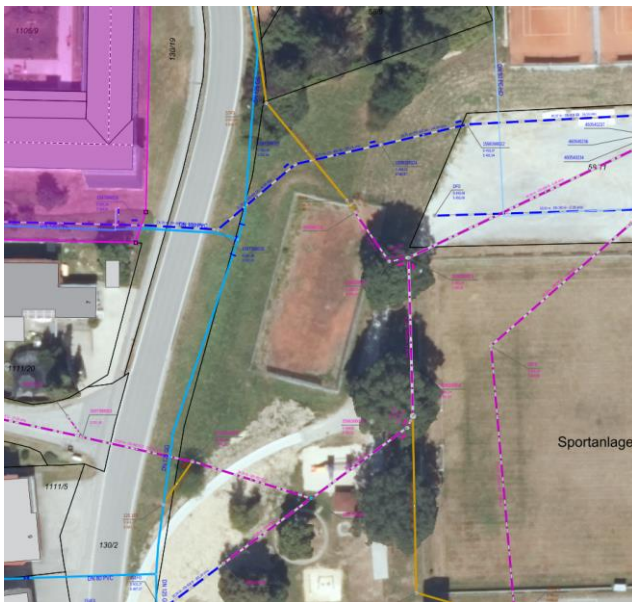
- Auf die beiden Entsorgungsleitungen ist Rücksicht zu nehmen, diese sind auf Kosten des Antragstellers aus dem Baufeld umzulegen.
- Auch auf den vorhandenen Verbindungsweg von der Dreiburgenstraße zum Sportplatzgelände ist Rücksicht zu nehmen. Dieser darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die in der Natur vorhandene Steinmauer an der Süd- und Ostseite des bestehenden Tennisplatzes ist als finale Abgrenzung zu sehen.
- Der Antragsteller hat die verkehrliche Erschließung aufzuzeigen und dabei zu ermitteln, welche Kosten dafür ggf. auf die Gemeinde Fürstenstein zukommen.
- Die Erstellung der Fassaden mittels Sandwichpanelen wird akzeptiert. Bei der Farbgebung ist allerdings der Gemeinderat zu beteiligen.

Die Verwaltung hat dem Gemeinderat einen Lösungsvorschlag zur Stellplatzabläse aufzuzeigen.

Abstimmungsergebnis:

6 : 0

An dieser Stelle steht fest, dass nun im nächsten Schritt unabhängig von den Eigentumsverhältnissen das Baurecht auf den Prüfstand gestellt werden soll. Alle wesentlichen Regularien die Grundstücksfläche betreffend sind im Nachgang final zu prüfen. Der Antragsteller erlangt durch die Baugenehmigung kein Nutzungsrecht am gemeindlichen Grundstück.

Lageplanauszug aus dem Bereich Jahnweg, 94538 Fürstenstein**Bestand:****Planung:**

Das geplante Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Fürstenstein in einer Fläche für **öffentliche Sportanlagen** nach dem Flächennutzungsplan. Es handelt sich um eine Bebauung auf einem bereits bestehenden Tennisplatz.

Die Erschließung ist wie folgt gesichert:

- Die Zufahrt erfolgt über eine Ortsstraße.
- Die notwendigen drei Stellplätze (zwei für die Einhausung und einer für den Aufenthaltsbereich) werden abgelöst.
- Die Staatsstraße 2127 liegt oberhalb (östlich) der gepl. Einhausung in einer Entfernung von rund 18 m.
- Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage ist möglich.
- Die Löschwasserversorgung in diesem Bereich ist über mehrere vorhandene Unterflur- und Oberflurhydranten sichergestellt.
- Der Anschluss an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage im Mischsystem ist möglich.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zur „Einhausung des bestehenden Tennisplatzes und Anbau eines Aufenthaltsbereiches mit zugehörigen Nebenräumen“ auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 58/0, Gmkg. Fürstenstein, zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB sowie die Zustimmung im Rahmen der Sanierungssatzung nach § 142 BauGB. Vor Errichtung des Grundstücksanschlusses zur öffentlichen Wasserversorgungseinrichtung ist die Gemeinde Fürstenstein zu unterrichten. Vor Anschluss an die bestehende Abwasserleitung ist die Gemeinde Fürstenstein ebenfalls über den Anschluss zu informieren, damit ein Vertreter der Gemeinde dies kontrollieren kann. Auf die zwingende Einhaltung der Wasserabgabesatzung (WAS) bzw. Entwässerungssatzung (EWS) und der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS-WAS) sowie zur Entwässerungssatzung und zur Fäkalschlamm Entsorgungssatzung (BGS-EWS/FES) der Gemeinde Fürstenstein in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen; deren Vorgaben sind strikt einzuhalten.

Dem Bauantragsteller sind folgende Auflagen zu erteilen:

- Auf die beiden Entsorgungsleitungen ist Rücksicht zu nehmen, diese sind auf Kosten des Antragstellers aus dem Baufeld umzulegen.
- Auch auf den vorhandenen Verbindungsweg von der Dreiburgenstraße zum Sportplatzgelände ist Rücksicht zu nehmen. Dieser darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die in der Natur vorhandene Steinmauer an der Süd- und Ostseite des bestehenden Tennisplatzes ist als finale Abgrenzung zu sehen.
- Der Antragsteller hat die verkehrliche Erschließung aufzuzeigen und dabei zu ermitteln, welche Kosten dafür ggf. auf die Gemeinde Fürstenstein zukommen.
- Die Erstellung der Fassaden mittels Sandwichpanelen wird akzeptiert. Bei der Farbgebung ist allerdings der Gemeinderat zu beteiligen.

Der Antragsteller erlangt im Falle einer Baugenehmigung kein Nutzungsrecht am gemeindlichen Grundstück. Alle wesentlichen Regularien die Grundstücksfläche betreffend sind im Nachgang final zu prüfen und gegebenenfalls mittels notarieller Urkunde zu verfestigen.

Folgende Aspekte sind unter anderem mittels notarieller Urkunde zu regeln:

- Da sich die Tennishalle nach dem Flächennutzungsplan auf einer Fläche für den Gemeinbedarf für Sportanlagen befindet, muss diese auch für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.
- Lösung für den eintretenden Fall der Grundstücksnachfolge (Rückfallklausel, Vorkaufsrecht an TC Fürstenstein oder Gemeinde etc.).



Sachgebiet

SG 1.7: Bauamt, Bauleitplanung, Bauhof,
Umwelt, Straßen und Wege

Sachbearbeiter

Frau Weinzierl

Beratung

Gemeinderat

Datum

02.12.2025

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

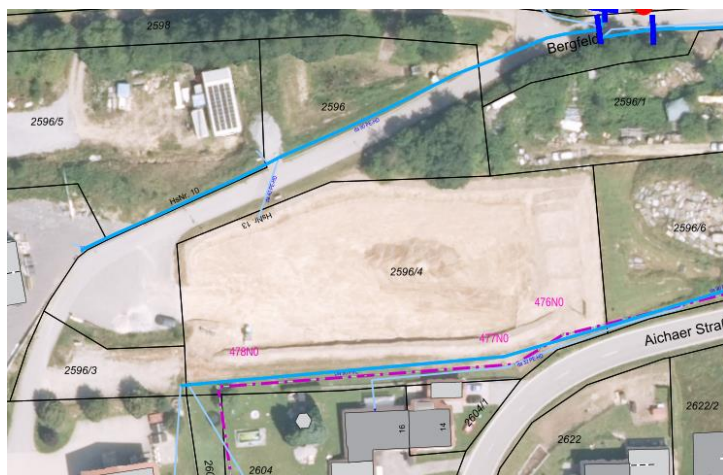
Entscheidung

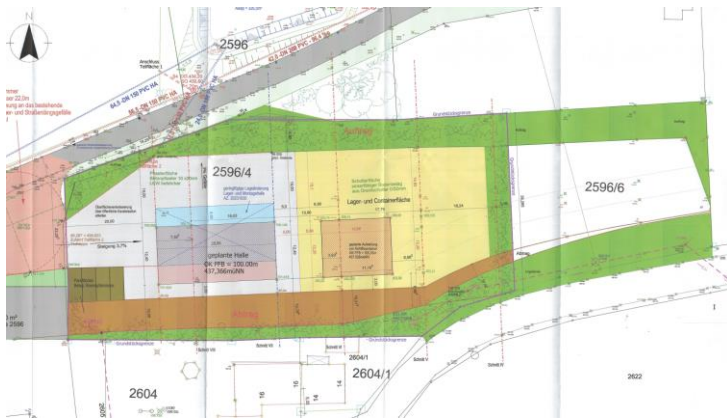
Betreff

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO);
Bauantrag zum Aufstellen von Schiffscontainern sowie Lageänderung Lager- und Montagehalle
auf dem Flurstück 2596/4 der Gmkg. FÜ im Bühlbergfeld;
Tektur z. Bescheid 20231635**

Anlagen:

01_Amtlicher Lageplan
01_Antrag
01_Eigentümerverzeichnis
01_Lageplan mit Bauvorhaben
01P_Containerdarstellung
01P_Übersichtsplan - Freiflächengestaltung
02_Baubeschreibung
Schreiben Unterlagen

Sachverhalt:Lageplanauszug aus dem Bereich des Bühlbergfeldes:Bestand:

Geplante Bebauung:

Das Vorhaben befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes **GE „Büchlbergfeld“**. Für das Grundstück liegt bereits ein Genehmigungsfreisteller zum Neubau einer Lager- und Montagehalle aus dem Jahr 2023 vor.

Der Bauherr beantragt nun eine **Änderung der genehmigten Planung**. Konkret soll die bereits genehmigte Montagehalle **in ihrer Lage verschoben** werden. Die bauliche Ausrichtung und Funktion bleiben unverändert; es handelt sich ausschließlich um eine Anpassung der Position innerhalb des Baugrundstücks.

Zusätzlich beantragt der Bauherr die **Errichtung eines weiteren Containerbaus**. Die geänderte Lage der Montagehalle ermöglicht eine optimierte Durchfahrt auf dem Betriebsgelände und trägt zugleich zu einem stimmigeren Gesamtbild in Kombination mit der geplanten Containerbebauung bei.

Mit der zuständigen Kreisbaumeisterin wurde das Bauvorhaben bereits abgesprochen. Dabei ist man so verblieben, dass ein Bauantrag gestellt werden sollte, obwohl keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „GE Büchlbergfeld“ notwendig sind.

Die Erschließung ist wie folgt gesichert:

- Die Zufahrt erfolgt über eine Ortsstraße.
- Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung ist vorhanden.
- Die Löschwasserversorgung (48 m³/Stunde) ist durch mehrere vorhandene Unterflur- und Oberflurhydranten sowie einer Löschwasserzisterne gesichert.
- Der Anschluss an die gemeindliche Abwasserbeseitigung ist vorhanden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein stimmt dem Bauantrag zum Aufstellen von Schiffscontainern und geringfügiger Lageänderung der Lager- und Montagehalle, Tektur zu 20231635, auf dem Grundstück Flur-Nr. 2596/4, Gemarkung Fürstenstein, zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird gemäß § 36 BauGB erteilt. Vor der Errichtung des Grundstücksanschlusses zur öffentlichen Wasserversorgungseinrichtung ist die Gemeinde Fürstenstein zu unterrichten. Vor dem Anschluss an die bestehende Abwasserleitung ist die Gemeinde Fürstenstein ebenfalls zu unterrichten, damit ein Vertreter der Gemeinde dies prüfen kann. Auf die zwingende Einhaltung der Wasserabgabesatzung (WAS) bzw. der Entwässerungssatzung (EWS) sowie der Beitrags- und

Gebührensatzung zur Wasserabgabesatzung (BGS-WAS), zur Entwässerungssatzung und zur Fäkalschlamm Entsorgungssatzung der Gemeinde Fürstenstein in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen; deren Vorgaben sind strikt einzuhalten.



Sachgebiet

SG 1.7: Bauamt, Bauleitplanung, Bauhof,
Umwelt, Straßen und Wege

Sachbearbeiter

Frau Weinzierl

Beratung

Gemeinderat

Datum

02.12.2025

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

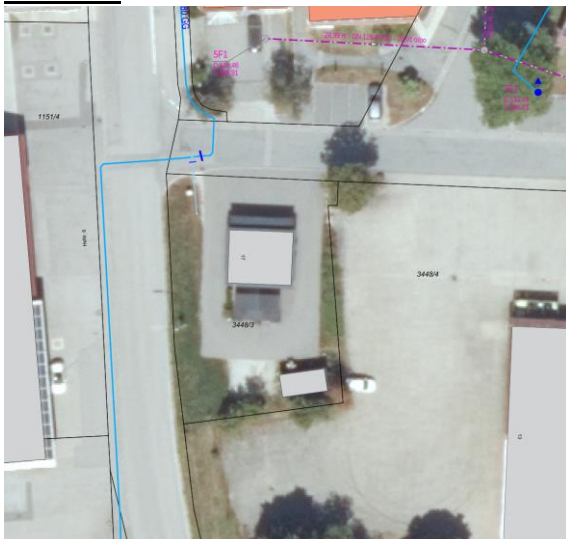
Entscheidung

Betreff

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Bauantrag zum Anbau an bestehenden Backshop auf dem Flurstück 3448/3 der Gemarkung Fürstenstein in der Vilshofener Str., Fürstenstein

Anlagen:

01_Amtlicher Lageplan
01_Antrag
01_Berechnungen
01_Eigentümerverzeichnis
01_Lageplan mit Bauvorhaben
01P_Grundriss, Ansichten, Schnitt
02_Baubeschreibung
Schreiben Unterlagen

Sachverhalt:**Bestand:****Planung:**

Das geplante Vorhaben befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Vorgesehen ist die Erweiterung des bestehenden Backshops auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 3448/3. Die Erweiterung umfasst die Schaffung einer zusätzlichen Lagerfläche auf der Südseite des bestehenden Gebäudes.

Durch die geplante bauliche Erweiterung sind keine Beeinträchtigungen öffentlicher Belange zu erwarten. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Erschließung:**Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert:**

- ✓ Die Zufahrt erfolgt über eine bestehende Ortsstraße.
- ✓ Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage ist vorhanden.
- ✓ Die Löschwasserversorgung ist in diesem Bereich ausreichend sichergestellt.
- ✓ Der Anschluss an die gemeindliche Abwasserbeseitigung ist gewährleistet.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein stimmt dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Erweiterung des bestehenden Backshops auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 3448/3 der Gemarkung Fürstenstein zu. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB sowie die Zustimmung zur Sanierungssatzung werden erteilt.



Sachgebiet

SG 1.7: Bauamt, Bauleitplanung, Bauhof,
Umwelt, Straßen und Wege

Sachbearbeiter

Frau Weinzierl

Beratung

Gemeinderat

Datum

02.12.2025

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Zustimmung zum Befreiungsantrag von den im Bebauungsplan festgesetzten Bestimmungen zur Dachform im BPlan "GE Am Bahnhof" für das Flurstück 3421/31 der Gmk. Fürstenstein

Anlagen:

Antrag_auf_Befreiung Rundbogenhalle Am Bahnhof

Sachverhalt:

Lageplan aus dem Bereich Fürstenstein:

Bestand:



Planung:



Für das bereits ausgeführte Bauvorhaben auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 3421/3, Gemarkung Fürstenstein, läuft seit 30.11.2020 ein Genehmigungsverfahren zum „Neubau einer mobilen Rundbogenhalle“.

Nachdem das Verfahren zunächst vom Landratsamt Passau eingestellt worden war, wurde es inzwischen erneut aufgenommen. Nach aktuellem Kenntnisstand wurden sämtliche zur Genehmigung erforderlichen Unterlagen und Nachweise vorgelegt. Seitens der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird jedoch eine weitere Befreiung hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform gefordert.

Das geplante Bauwerk (Rundbogenhalle) befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes GE „Am Bahnhof“. Bereits in der Vergangenheit wurden zwei Befreiungen gemäß § 31 BauGB erteilt:

- Punkt 4.4 Wandbegrünungen (Begrünung von 1/3 der Fassadenlänge auf der Ostseite)

- Punkt 4.5 Sichtschutz (Errichtung eines blickdichten Holzzaunes zum Fahrradweg).

Nun wurde ein weiterer Antrag auf Befreiung gemäß § 31 BauGB gestellt. **Beantragte Befreiung:** Befreiung von der im Bebauungsplan „GE Am Bahnhof“ vorgeschriebenen Satteldachform (Neigung 5° bis 20°) zugunsten eines Rundbogendachs.

Begründung des Antragstellers: „Die geplante Rundbogenhalle ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung funktional und vorteilhaft, durch die einfache bauliche Abwicklung und auch wirtschaftlich. In der Umgebung, die von gewerblichen und industriellen Gebäuden geprägt ist, fügt sich diese Dachform harmonisch ein. Es entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild oder die benachbarten Gebäude. **Öffentliche Belange:** Der Bau hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur oder die öffentliche Sicherheit. Die Anforderungen an Brandschutz und Schallschutz werden erfüllt, sodass keine Bedenken für das öffentliche Wohl bestehen. **Schlussfolgerung:** Die beantragte Befreiung ist aus städtebaulichen und funktionalen Gründen gerechtfertigt. Wir bitten um die Genehmigung.“

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein stimmt dem Bauantrag für den „Neubau einer mobilen Rundbogenhalle“ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 3421/31, Gemarkung Fürstenstein, erneut zu. Ebenfalls wird die hierfür notwendige Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB sowie die Zustimmung im Rahmen der Sanierungssatzung nach § 142 BauGB werden erteilt.



Sachgebiet

SG 1.7: Bauamt, Bauleitplanung, Bauhof,
Umwelt, Straßen und Wege

Sachbearbeiter

Herr Bauer

Beratung

Gemeinderat

Datum

02.12.2025

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 17;****Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Anlagen:

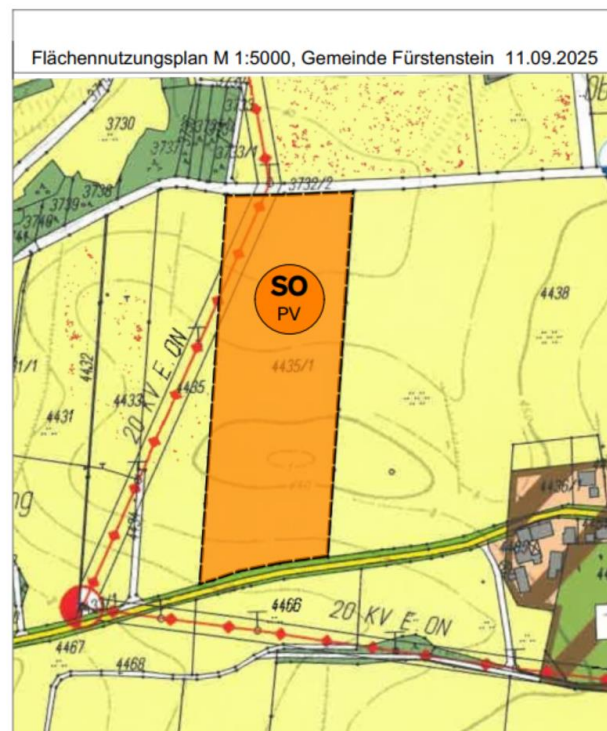
3063_25_1_FNP_LSP_SO_Solarpark_Unterpolling_250911

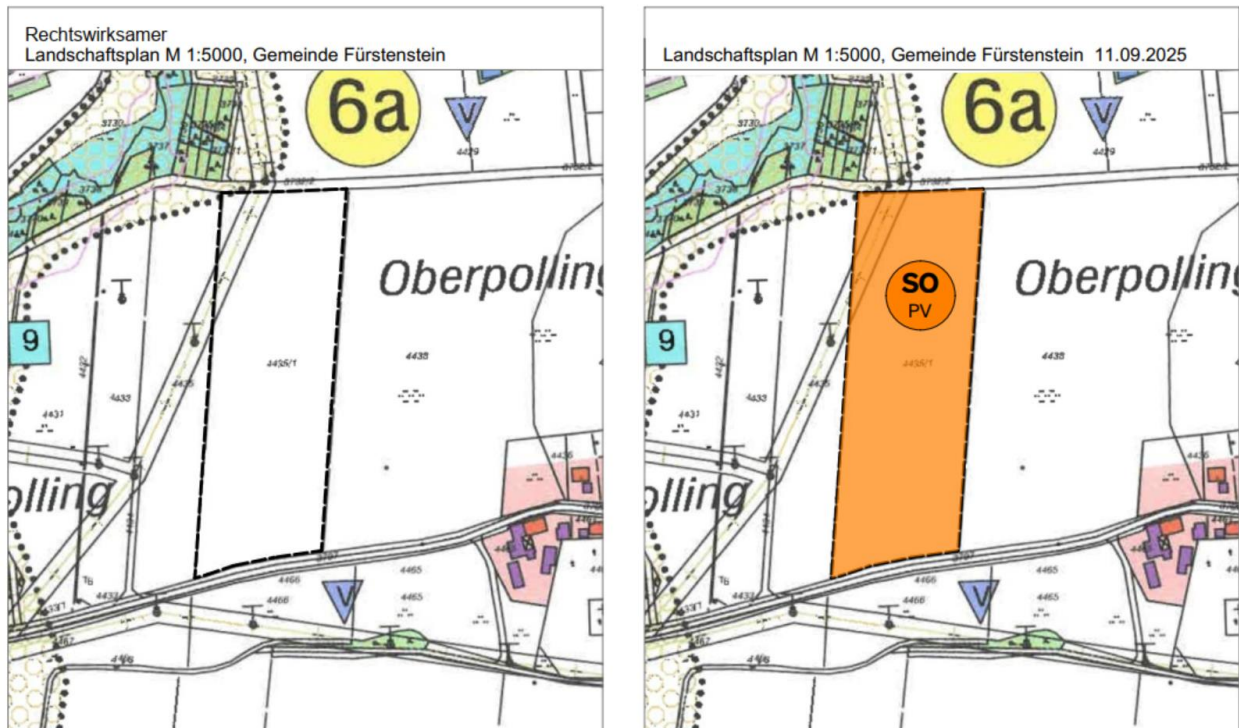
FNP_SO_Solarpark_Unterpolling_Umweltbericht_2025_10_27

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Fürstenstein hat in seiner Sitzung vom 29.02.2024 den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mittels Deckblatt Nr. 17 gefasst.

Mittlerweile wurde der Gemeinde Fürstenstein die Entwurfsplanung des Architekturbüros Neumeier PartGmbH, Tittling/Muth, vorgelegt.



**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein billigt den Entwurf des Deckblattes Nr. 17 zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und Begründung in der Fassung vom 11.09.2025, gefertigt vom Architekturbüro Neumeier PartGmbH, Tittling/Muth. Gleichzeitig wird die Verwaltung mit der Einleitung des Regelverfahrens beauftragt.

**Sachgebiet**

SG 1.7: Bauamt, Bauleitplanung, Bauhof,
Umwelt, Straßen und Wege

Sachbearbeiter

Herr Bauer

Beratung

Gemeinderat

Datum

02.12.2025

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplanes SO "Solarpark Unterpolling";
Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Anlagen:

3063_25_1_01_B-plan SO_Solarpark_Unterpolling_250911

3063_25_1_02_B_Pläne_250911

3063_25_1_03_B_GRZ_Berechnung_250911

3063_25_1_04_B_Flächenberechnung_250911

BBP_SO_Solarpark_Unterpolling_Karte_Bestand_Eingünung_2025_10_17

BBP_SO_Solarpark_Unterpolling_Umweltbericht_2025_10_27

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Fürstenstein hat in seiner Sitzung vom 29.02.2024 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes SO „Solarpark-Unterpolling“ mit integrierter Grünordnung gefasst.

Mittlerweile wurde der Gemeinde Fürstenstein die Entwurfsplanung des Architekturbüros Neumeier PartGmbH, Tittling/Muth, vorgelegt.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -
Giselastraße 14
94032 Passau

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:2000 mit Digitalem Orthophoto

Erstellt am 05.06.2025

Flurstück: 4435/1
Gemarkung: Fürstenstein

Gemeinde: Fürstenstein
Landkreis: Passau
Bezirk: Niederbayern



Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein billigt den Entwurf des Bebauungsplanes SO „Solarpark Unterpolling“ mit integrierter Grünordnung und Begründung in der Fassung vom 11.09.2025, gefertigt vom Architekturbüro Neumeier Part GmbB, Tittling/Muth. Gleichzeitig wird die Verwaltung mit der Einleitung des Regelverfahrens beauftragt.



Sachgebiet

SG 2.1: SG 2.1: Kämmerei, Schulwesen
Breitband

Sachbearbeiter

Frau Hartl

Beratung

Gemeinderat

Datum

02.12.2025

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

Kommunale Haushaltswirtschaft;**Neufestsetzung der Friedhofsgebühren zum 01.01.2026 infolge der Gebührenkalkulation für den Zeitraum vom 01.01.2026 bis zum 31.12.2029**

Anlagen:

Kalkulation Friedhof Oberpolling 2026-2029

Sachverhalt:

In der Sitzung des Haupt-, Wirtschafts- und Finanzausschusses vom 26.11.2025 wurde die Gebührenkalkulation für den Friedhof Oberpolling den Bemessungszeitraum 01.01.2026 bis 31.12.2029 betreffend vorberaten.

Die Verwaltung berichtete, dass gemäß der Anpassung des Art. 8 Abs. 6 des Kommunalabgabengesetzes (KAG) Kostenüber- und -unterdeckungen im Bereich der Bestattungseinrichtungen künftig nicht mehr im darauffolgenden Kalkulationszeitraum übertragen werden dürfen.

Für den derzeit laufenden Kalkulationszeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2025 ist nach derzeitigem Stand von einer Kostenunterdeckung in Höhe von rund 19.000 € auszugehen. Die wesentlichen Abweichungen ergeben sich aus höheren Personalkosten, insbesondere geschuldet durch einen erhöhten Arbeitseinsatz des Bauhofs auf dem Friedhof Oberpolling (u. a. Herstellung des Zugangs zu den Urnengräbern, Neupflanzungen sowie umfangreiche Strauch- und Baumpflegearbeiten).

Für den neuen Kalkulationszeitraum wurden ein angepasstes, höheres Personalkostenaufkommen sowie tarifbedingte Kostensteigerungen berücksichtigt. In der dargestellten Abschreibung und Verzinsung wurde zudem die Errichtung einer neuen Zaunanlage ab dem Jahr 2026 eingerechnet.

Auf Grundlage der Gebührenkalkulation ergeben sich für den Bemessungszeitraum 2026 – 2029 folgende Gebührensätze:

- Einzelgräber: 48,00 € (bisher 40,00 €)
- Doppelgräber: 96,00 € (bisher 80,00 €)
- Urnenerdgrabstätte in den Urnengrabfeldern: 62,00 € (bisher 60,00 €)
- Urnenfach in der Urnenstele: 115,00 € (bisher 105,00 €)

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein beschließt auf Grundlage der Gebührenkalkulation in der aktuellsten Fassung für die öffentliche Einrichtung „Friedhof Oberpolling“ ab 01.01.2026 folgende Gebührensätze:

- Einzelgräber 48,00 €
- Doppelgräber 96,00 €
- Urnenerdgrabstätte in den Urnengrabfeldern 62 €
- Urnenfach in der Urnenstele 115 €



Sachgebiet

SG 1.1: Geschäftsleitung, Hauptamt,
Rechtsamt, Personal

Sachbearbeiter

Geschäftsleiter Herr Klessinger

Beratung

Gemeinderat

Datum

02.12.2025

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

Bekanntgaben und Anfragen

Sachverhalt:

Amtliche Bekanntmachung;
Vergabebeschlüsse

Im nichtöffentlichen Teil der Gemeinderatssitzungen vom 27.03.2025, 24.04.2025,–27.05.2025, 08.07.2025, 28.08.2025 und teilweise vom 30.10.2025 hat der Gemeinderat unter anderem Beschlüsse im Bereich des Vergabewesens gefasst. Derartige Beschlüsse erfolgen unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorschriften in der Regel in nichtöffentlicher Sitzung. Nachdem mittlerweile die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind, wird die Öffentlichkeit gem. Art. 52 Abs. 3 GO in zulässigem Ausmaß über die Vergabebeschlüsse unterrichtet:

- **Vergabewesen/Wasserversorgung;**
Vergabe der Planungsleistungen – LPH 3 ff. – für die Sanierung der Hauptwasserleitung in der Dreiburgenstr. mit paralleler Entwässerungs- und Deckenbausanierung
 - Auftragsgegenstand: Planungsleistungen Ingenieurbauwerk und Verkehrsanlage
 - Vergabeverfahren: Vereinfachte Vergabe
 - Ort der Ausführung: Fürstenstein
 - Zeitraum der Leistungserbringung: Bis 30.06.2026
 - Name des beauftragten Unternehmens: Ingenieurbüro Wagmann, Fürstenzell
- **Vergabewesen,**
Beschlussfassung über die Vergabe von Mietbaggermaschinen in 2025
 - Auftragsgegenstand: Miete Baggermaschinen
 - Vergabeverfahren: Verhandlungsvergabe
 - Ort der Ausführung: Fürstenstein
 - Zeitraum der Leistungserbringung: Bis 31.12.2025
 - Name der beauftragten Unternehmen: Fa. Schwarzbach, Nammering, Fa. Feilmeier, Oberpolling, Fa. Schaffner, Fürstenstein
- **Sanierung des Dreifachturnhallenkomplexes Fürstenstein,**
Freigabe der LPH 5 ff. HOAI an das Architekturbüro und die Fachplaner
 - Auftragsgegenstand: Objektplanung, Fachplanung ELT und HLS
 - Vergabeverfahren: VgV-Verfahren, stufenweise Vergabe – LPH 5 ff. HOAI
 - Ort der Ausführung: Fürstenstein

- Zeitraum der Leistungserbringung: Bis 31.10.2025
- Namen der beauftragten Unternehmen: Architekturbüro koeberl & doeringer aus Passau (Objektplanung), Haydn Ingenieure GmbH & Co.KG aus Passau (Fachplanung ELT und HLS)
- **Vergabewesen/Brückenbauwerk Nr. 8 in Richtung des Vereinsheims des TSV Nammering; Vergabe über die Errichtung der Anrampung des unter der Brücke verlaufenden Donau-Illz-Radweges bei gleichzeitigem Abbruch der Brücke an den wirtschaftlichsten Bieter**
 - Auftragsgegenstand: Errichtung der Anrampung des unter der Brücke verlaufenden Donau-Illz-Radweges bei gleichzeitigem Abbruch der Brücke
 - Vergabeverfahren: Verhandlungsvergabe
 - Ort der Ausführung: Fürstenstein
 - Zeitraum der Leistungserbringung: Bis 07.11.2025
 - Name des beauftragten Unternehmens: Fa. Karl Bau GmbH, Hengersberg
- **Vergabewesen; Vergabe von Mäharbeiten auf Grünflächen der Gemeinde Fürstenstein**
 - Auftragsgegenstand: Mäharbeiten Grünflächen
 - Vergabeverfahren: Verhandlungsvergabe
 - Ort der Ausführung: Gemeindegebiet
 - Zeitraum der Leistungserbringung: Bis 31.10.2027
 - Name des beauftragten Unternehmens: Fa. KOMAGRA GmbH, Windorf-Renholding
- **Vergabewesen/Gemeindliche Infrastruktur; Beschlussfassung über die Vergabe zur Sanierung der Hauptwasserleitung in der Dreiburgenstraße in Fürstenstein mit paralleler Entwässerungs- und Deckenbausanierung**
 - Auftragsgegenstand: Sanierung Hauptwasserleitung in der Dreiburgenstraße in Fürstenstein mit paralleler Entwässerungs- und Deckenbausanierung
 - Vergabeverfahren: Verhandlungsvergabe
 - Ort der Ausführung: Fürstenstein
 - Zeitraum der Leistungserbringung: Bis 07.11.2025, außer Deckenerneuerung St2127 (Frühjahr 2026)
 - Name des beauftragten Unternehmens: Fa. STRABAG AG, Schönberg
- **Vergabewesen/Abwasserentsorgung; Erneuerung des Wirbeljetsystems im Regenrückhaltebecken Stolzing**
 - Auftragsgegenstand: Lieferung und Einbau Wirbeljetsystem im Regenrückhaltebecken Stolzing
 - Vergabeverfahren: Verhandlungsvergabe
 - Ort der Ausführung: Nammering
 - Zeitraum der Leistungserbringung: Bis 31.10.2025
 - Name der beauftragten Unternehmen: Fa. TePro Umwelttechnik GmbH, Fürstenstein

- **Vergabewesen/Entlastungskanal Knoten Buchenweg/Haarhausstraße/Haselberg bis zur Kreisstraße PA25 (ehem. Roedersteinareal) mit paralleler Wasserleitungs- und Deckenbausanierung;**
Vergabe von Planungsleistungen
 - Auftragsgegenstand: Planungsleistungen Ingenieurbauwerk, Verkehrsanlage
 - Vergabeverfahren: Vereinfachte Vergabe
 - Ort der Ausführung: Oberpolling
 - Zeitraum der Leistungserbringung: Bis 31.12.2026
 - Name des beauftragten Unternehmens: Ingenieurbüro Richter, Passau

- **Planungsleistungen/Kindertagesstätten;**
Vergabe der LPH 3 ff. HOAI zur Sanierung des Kindergartengebäudes St. Florian in Nammering
 - Auftragsgegenstand: Objektplanung, Fachplanungsgewerke ELT und HLS – LPH 3 und 4 HOAI
 - Vergabeverfahren: Vereinfachte Vergabe
 - Ort der Ausführung: Nammering
 - Zeitraum der Leistungserbringung: Bis 31.12.2025
 - Name der beauftragten Unternehmen: Planungsbüro Haberkorn, Passau (Objektplanung); Planungsbüro Winter, Saldenburg (HLS), IHE Ingenieurbüro Schwankl, Fürstenzell (ELT)

- **Vergabewesen;**
Vergabe der Fäkalschlammentsorgung
 - Auftragsgegenstand: Fäkalschlammentsorgung
 - Vergabeverfahren: Verhandlungsvergabe
 - Ort der Ausführung: Gemeindegebiet
 - Zeitraum der Leistungserbringung: Bis 31.10.2027
 - Name des beauftragten Unternehmens: Fa. Danninger OHG, Fürstenzell

- **Vergabewesen;**
Vergabe Klärschlamm-Transport
 - Auftragsgegenstand: Klärschlamm-Transport
 - Vergabeverfahren: Verhandlungsvergabe
 - Ort der Ausführung: Gemeindegebiet
 - Zeitraum der Leistungserbringung: Bis 31.10.2027
 - Name des beauftragten Unternehmens: Fa. Agrolohn Agrardienstleistungs GmbH, Neukirchen v.W.

- **Vergabewesen;**
Beschlussfassung über die Vergabe des Winterdienstes für diverse Straßenzüge im Gemeindebereich Fürstenstein
 - Auftragsgegenstand: Winterdienst
 - Vergabeverfahren: Verhandlungsvergabe
 - Ort der Ausführung: Gemeindegebiet

- Zeitraum der Leistungserbringung: Winterdienstsaison 2025/2026
- Name der beauftragten Unternehmen: Fa. Feilmeier, Oberpolling, Fa. Schwarzbach, Nammering, Fa. Schaffner, Fürstenstein

Gemeinde Fürstenstein, den 28.11.2025

gez.

Stephan Gawlik

Erster Bürgermeister

Vorschlag zum