



---

**Sachgebiet**SG 1.1: Geschäftsleitung, Hauptamt,  
Rechtsamt, Personal**Sachbearbeiter**

Geschäftsleiter Herr Klessinger

---

**Beratung**

Gemeinderat

**Datum**

26.03.2026

**Behandlung**

öffentlich

**Zuständigkeit**

Entscheidung

---

**Betreff****Genehmigung des öffentlichen Teils der Sitzungsniederschrift vom 23.02.2026**

---

**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 23.02.2026.



Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Geschäftsleitung	Geschäftsleiter Herr Klessinger		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	26.03.2026	öffentlich	Entscheidung
Betreff			
<b>Generalsanierung des Dreifachturnhallenkomplexes; Vorstellung der Ausschreibungsunterlagen zu den Gewerken "Tribüne" und "Aufzug" mit anschließender Freigabe</b>			
Anlagen:			
2025-06-12 dft fs Grundriss EG Werkplan Vorabzug			
2025-06-12 dft fs Grundriss UG Werkplan Vorabzug			

**Sachverhalt:**

Der Gemeinderat Fürstenstein hat in seinen Sitzungen vom 11.11.2025, 29.01.2026 und 23.02.2026 folgende Ausschreibungen freigegeben:

- ✓ Baumeisterarbeiten
- ✓ Dachdeckerarbeiten
- ✓ Heizung/Lüftung/Sanitär/Klima
- ✓ Elektrotechnik
- ✓ Fenster- und Türelemente mit Sonnenschutz
- ✓ Fassadenverkleidung
- ✓ Wärmeverbundsystem

Im nächsten Schritt sollen nunmehr die Gewerke "Tribüne" und „Aufzugsanlagen“ freigegeben werden.

**Generalsanierung der Dreifachturnhalle Fürstenstein  
mit Kulturzentrum und Nachmittagsbetreuung**

koeberl doeringer architekten

13.03.2026

KG 300  
netto

Gewerke

193.600,00 Tribünenanlage

64.000,00 Aufzugsanlagen

Aufzugsanlagen Treppenlift

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein nimmt die in der Sachverhaltsdarstellung aufgeführten Gewerke zur Kenntnis und beschließt, dass die beauftragten Planungsbüros die Ausschreibungsunterlagen einschließlich des jeweiligen Leistungsverzeichnisses final erstellen und die Gewerke schnellstmöglich ausgeschrieben werden sollen.





Sachgebiet	Sachbearbeiter
SG 1.7: Bauamt, Bauleitplanung, Bauhof, Umwelt, Straßen und Wege	Herr Bauer

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	26.03.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Grundsatzbeschlüsse für die Anwendung der Regelungen zum Bauturbo gemäß § 246e, § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB**

Anlagen:

Bauturbo\_FAQ StMB

### **Sachverhalt:**

Der Bayerische Gemeindetag teilte den Kommunen mit Rundschreiben vom 04.11.2025 u.a. folgende erste Hinweise zum Inkrafttreten des Bauturbos mit:

*„Mit dem In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung zum 30.10.2025 ist auch der sogenannte Bauturbo in Kraft getreten. Neben neuen Vorschriften zum Immissionsschutz, zur Landesverteidigung, zur Erleichterung von Befreiungen von Bebauungsplänen (§ 31 Abs. 3 BauGB) und Abweichungen vom Gebot des Einfügens (§ 34 Abs. 3b BauGB) wird dabei vor allem die als „**Bauturbo**“ bezeichnete Kernvorschrift des § 246e BauGB besondere Bedeutung erlangen.*

*Bei der Vorschrift des § 246e BauGB handelt es sich um einen umfassenden Abweichungs- und Befreiungstatbestand, mit dem zur Schaffung von Wohnraum sowohl vom Gebot des Einfügens in Bereichen nach § 34 Abs. 1 BauGB, als auch von den Festsetzungen in Bebauungsplänen (§ 30 Abs. 1 BauGB) abgewichen werden kann. Überdies wird ermöglicht, bestimmte Außenbereichslagen (§ 35 BauGB) baulich zu nutzen.*

*Die bis zum 31. Dezember 2030 befristete Vorschrift stellt in gewisser Weise einen Paradigmenwechsel im öffentlichen Baurecht dar, da zur Schaffung von Wohnraum sowohl die „**Harmonieidee**“ des Einfüge-Gebotes in Innenbereichslagen, der **Gedanke des Außenbereichsschutzes** (zumindest für den Ortsrand) sowie die bisher für Befreiungen geltende rote Linie der „**Grundzüge der Planung**“ in Bebauungsplänen außer Kraft gesetzt zu sein scheinen.*

*Die bauaufsichtliche Entscheidung muss stets dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit genügen. Öffentliche Belange (wie beispielsweise der Immissionsschutz, der Artenschutz, der Hochwasserschutz, Denkmalschutz sowie das Erfordernis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und nachbarliche Interessen (Eigentumsrechte, das Gebot der Rücksichtnahme, Verschattung und Verriegelung) sind zu wahren und von der unteren Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.*

*Da sich eine solche Vorschrift grundsätzlich als massiven Eingriff in die Planungshoheit der Gemeinden darstellen würde, verlangt der neue § 36a BauGB bei Anwendung der umfassenden Befreiungs- und Ausnahmetatbestände des §§ 30 Abs. 3, § 34 Abs. 3a sowie 246e BauGB eine*

**ausdrückliche Zustimmung der Gemeinde** im Sinne eines echten **Vetorechts**. Nur unter dieser Bedingung haben die kommunalen Spitzenverbände dem Bauturbo zugestimmt.

Die Zustimmung nach § 36a BauGB ist vom gemeindlichen Einvernehmen zu unterscheiden. Die Gemeinde darf und soll die Zustimmung von planerisch-städtebaulichen Gründen abhängig machen. Eine versagte Zustimmung kann nicht ersetzt werden. Ohne die gemeindliche Zustimmung kann die untere Bauaufsichtsbehörde eine Abweichung nach § 246e BauGB nicht zulassen.

Die Gemeinde kann die Zustimmung nach § 36a BauGB unter der Bedingung erteilen, dass sich der Vorhabenträger verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Wer für die gemeindliche Zustimmung innerhalb der Gemeinde zuständig ist, ist nach der jeweiligen Geschäftsordnung zu beurteilen. Nachdem die Zustimmung nach § 36a BauGB in ihrer rechtlichen Einordnung und Tragweite ein Novum ist, empfiehlt es sich diesbezüglich mit dem Gemeinderat organisatorische Festlegungen zu treffen und ggf. die Geschäftsordnungen anzupassen. Festzuhalten ist, dass die Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung im Sinne von §36a BauGB keinen Satzungsbeschluss darstellt, der in jedem Fall eines Gemeinderatsbeschlusses bzw. eines Beschlusses eines Ausschusses bedürfte, vgl. Art. 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BayGO. Für die Entscheidung, ob es sich im konkreten Fall um eine laufende Angelegenheit handelt, wird die Größe bzw. Einwohnerzahl der Gemeinde eine maßgebliche Rolle spielen, sodass die Frage für kleinere Gemeinden regelmäßig anders zu beantworten sein wird als für größere Städte. Daneben kann insbesondere von Bedeutung sein, ob es sich um eine Zustimmung zu einem Einzelvorhaben oder eine solche „in mehreren vergleichbaren Fällen“ handelt. Möglich erscheint es auch, dass eine Gemeinde im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses präzisiert, in welchen Fällen aus Sicht der Gemeinde eine Zustimmung ausscheiden muss, sodass die Verweigerung der Zustimmung im konkreten Fall keine Befassung des Gemeinderats bzw. eines beschließenden Ausschusses mehr bedarf.

Bis zur konstituierenden Sitzung des neuen Gemeinderats im Mai 2026 soll die Geschäftsordnung unverändert bleiben, sodass bis dahin die Entscheidung beim Gemeinderat liegt.

Folgende Empfehlungen wurden vom Bayerischen Gemeindetag ausgesprochen:

- Der Bauturbo wahrt durch den Zustimmungsvorbehalt der Gemeinden grundsätzlich die kommunale Planungshoheit. Vorhabenträger besitzen keinen Anspruch auf gemeindliche Zustimmung, die untere Bauaufsichtsbehörde kann eine verweigerte Zustimmung nicht ersetzen.
  - Gemeinden sollen bei ihrer Zustimmungsentscheidung nicht nur aus Gründen der Rechtsstaatlichkeit auf objektive Kriterien abstellen. Eine Zustimmungsentscheidung ist grundsätzlich geeignet, planungsrechtliche Maßstäbe dauerhaft zu verändern und kann damit die 7-Jahresfrist für Entschädigungsansprüche infolge veränderter Baurechte in Gang setzen. Für eine vorausschauende Anwendung des Zustimmungserfordernisses sollten sich die Gemeinden daher frühzeitig und konzeptionell Gedanken über ihre städtebaulichen Vorstellungen machen. So beispielsweise auf Grundlage der bestehenden Flächennutzungsplanung, vorliegender städtebaulicher Entwicklungskonzepte, Rahmenpläne und Innenentwicklungskonzepte. U.a. für konzeptionelle und strategische Fragestellungen bietet das Bundesbauministerium mit dem Umsetzungslabor Bauturbo (<https://bauwende-allianz.org/bau-turbo-umsetzungslabor/>) eine bundesweite Plattform mit Informationsveranstaltungen und Materialien an.

- *Gemeinden können und sollten ihre Zustimmung an städtebauliche Anforderungen knüpfen. **Empfehlenswert ist beispielweise, eine Bauturbozustimmung an eine Bauverpflichtung zu knüpfen. Überdies ist zu bedenken, dass Bauturbozustimmungen am Ortsrand gleichbehandelnde und eingeübte Baulandentwicklungsstrategien konterkarieren können. Schließlich können auch im Bereich des Bauturbos Modelle der sozialgerechten Bodennutzung (geförderter Wohnungsbau, Mietpreisbindung) angewendet werden.***

#### Zusammenfassung des Bayerischen Gemeindetages:

§ 246e BauGB gibt den Gemeinden ein starkes Instrument an die Hand. Geboten ist nun, verantwortungsvoll, vorausschauend und zielführend damit umzugehen.

Eine Erkenntnis aus den bisherigen Gesprächen bleibt jedoch: Der Einsatz des Bauturbo im Genehmigungsalltag wird dann gelingen, wenn **die Kommunikation zwischen unterer Bauaufsichtsbehörde, Gemeinde und Vorhabenträger engmaschig und konstruktiv aufgesetzt** wird. Bauturbo wird vielfach bedeuten, dass sich Projekte entwickeln und im Diskussionsprozess angepasst werden. Im Grunde als eine Art Planungsprozess, die mit einer Genehmigung endet. **Die Gemeinden sollten diesen Prozess selbstbewusst annehmen und gestalten und sich ihrer damit verbundenen großen Verantwortung für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung dabei stets bewusst sein.“**

Das Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat zum Vollzug des Bauturbos mit Informationsschreiben vom 16.12.2025 FAQs zu wichtigen Fragestellungen veröffentlicht. Den Mitgliedern des Gemeinderates Fürstenstein wurden die FAQs über das Programm „SESSION“ zur Verfügung gestellt.

In diesen FAQs wird bei Kapitel VIII. „Baukultur, Stadtbild & strategische Planung“ u. a. folgendes ausgeführt:

Ein genehmigtes und errichtetes Vorhaben kann nach § 246e BauGB die spätere Einfügung nach § 34 BauGB prägen (Art, Maß, Bauweise, überbaute Fläche), aber es besteht kein Automatismus: Ein einzelner Fremdkörper ist noch nicht maßstabsbildend. Ab mehreren neu errichteten Vorhaben, die den bislang bestehenden baulichen Rahmen des Gebietes übersteigen, kann sich aber ein neuer Bezugsmaßstab ergeben.

An die Zustimmung bzw. deren Verweigerung nach § 36a BauGB gibt es keine Formanforderungen, eine Dokumentation ist jedoch sehr sinnvoll, um in den Gerichtsakten Nachweise zu haben, sollte es zu einem verwaltungsgerichtlichen Prozess kommen. **Den Gemeinden wird daher dringend geraten, sich vorher durch einen Grundsatzbeschluss oder eine geeignete informelle Planung ein Leitbild für die entsprechenden Gebiete zu geben. Dies sorgt auch für Transparenz und Klarheit, wo und wann der Bauturbo zur Anwendung kommen soll.**

Sinnvoll kann sein, dass die Gemeinde mittels informeller Planungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (z. B. ISEK) Anwendungsfälle des Bauturbos im Sinne eines planerischen Gesamtkonzepts mit Selbstbindungswirkung vorbestimmt. Dies kann die Einzelfallentscheidung deutlich vereinfachen. Denkbar ist beispielsweise eine Rahmenplanung, die Bezug auf bestehende Ausweisungen im Flächennutzungsplan nimmt.

§ 246e BauGB setzt die Vorgaben der Raumordnung nicht außer Kraft. Er erlaubt **Abweichungen nur von Vorschriften des BauGB und den „aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen“ Normen**

**(BauNVO, bauplanerische Satzungen etc.)** – nicht aber von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung aus ROG/BayLplG/LEP/Regionalplänen. Zu den Zielen der Raumordnung, die von Vorhaben betroffen sein könnten, gehören beispielsweise regionale Grünzüge, Vorranggebiete, Innen- vor Außenentwicklung. Diese gelten weiterhin – allerdings binden sie die Baugenehmigungsbehörde nur, wenn das Vorhaben raumbedeutsam ist. Raumbedeutsam sind Planungen/Maßnahmen, die in erheblichem Umfang Raum in Anspruch nehmen oder durch die die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets in relevantem Maße beeinflusst wird. Insbesondere bei Wohnbauvorhaben im Innenbereich wird das regelmäßig zu verneinen sein. Die Bindungswirkung folgt aus Art. 3 BayLplG i.V.m. § 246e BauGB, der die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen ausdrücklich fordert. § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassungspflicht an Ziele der Raumordnung) ist nicht einschlägig, da er nur Bauleitpläne betrifft und nicht die hier gegenständlichen Einzelfallzulassungen nach § 246e. Kollidiert ein (raumbedeutsames) § 246e-Vorhaben mit einem Ziel der Raumordnung, ist es ohne Zielabweichung unzulässig; Abhilfe kann nur über ein Zielabweichungsverfahren geschaffen werden (Art. 4 BayLplG, Zuständigkeiten: höhere Landesplanungsbehörde oder oberste Landesplanungsbehörde).

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und verabschiedet einen Grundsatzbeschluss **hinsichtlich der** Anwendung des Bauturbos.

Die drei verschiedenen Anwendungsbereiche werden bei den Unterpunkten 2.1, 2.2 und 2.3 behandelt.



Sachgebiet

Sachbearbeiter

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

Herr Bauer

Beratung

Datum

Behandlung

Zuständigkeit

Gemeinderat

26.03.2026

öffentlich

Entscheidung

Betreff

**Beschluss zur Entscheidungsmatrix als Basis für die Behandlung der Fälle des § 34 Abs. 3b BauGB (Erleichterte Abweichung vom Einfügungsgebot im Innenbereich)**

### **Sachverhalt:**

Vor dem Hintergrund des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnbaus und zur Wohnraumsicherung vom 29.10.2025 wird dem Gemeinderat Fürstenstein von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, folgende Kriterien zur Erteilung und Versagung der gemeindlichen Zustimmung (§ 36a BauGB) festzulegen, um die Entstehung von Wohnraum zu fördern, eine gesunde städtebauliche Entwicklung nachhaltig zu sichern, einen Interessensausgleich an Bestandseigentümern und Bauwerbern zu finden sowie eine Gleichbehandlung von Antragstellern sicherzustellen.

### **Prüfkriterien (Stufe 1: Ausschlussprüfung)**

Nr.	Kriterium	Prüffrage	Bewertung	Konsequenz
1	Unbeplanter Innenbereich	Liegt das Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)?	Ja / Nein	Bei „Nein“: § 34 Abs. 3b BauGB nicht anwendbar
2	Abweichung vom Einfügungsgebot	Weicht das Vorhaben von Maß, Nutzung, Bauweise oder überbaubarer Grundstücksfläche ab?	Ja / Nein	Voraussetzung für § 34 Abs. 3b BauGB
3	Bauvorhaben gemäß § 34 Abs. 3b BauGB	Handelt es sich um die Errichtung von einem oder mehreren vergleichbaren <b>Wohngebäude(n)</b> ?	Ja / Nein	Bei „Nein“: § 34 Abs. 3b BauGB nicht anwendbar
4	Städtebauliche Vertretbarkeit:	Bleibt die prägende Grundstruktur der näheren Umgebung gewahrt?	Ja / Nein	Bei „Nein“: Ausnahme nur nach strenger Einzelfallprüfung möglich
			Ja / Nein	Bei „Ja“:

		Entsteht eine Nutzung, die nach Art oder Umfang gebietsunverträglich wirkt?		Ausnahme abzulehnen
5	Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen	Sind nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen zu erwarten?	Nein / Ja	Ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind prüft das Landratsamt Passau im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, somit erfolgt die Zustimmung vorbehaltlich der Prüfung durch das Landratsamt Passau (Bei „Ja“: Strategische Umweltprüfung nach UVPG erforderlich; Vorlage durch den Antragsteller, anschließend erneute Prüfung)
6	Erschließung	Ist die Erschließung gesichert?	Ja / Nein	Bei „Nein“: Ausnahme abzulehnen
7	Erstellung der notwendigen Erschließungsanlagen	Wird ein möglicherweise durch die Zustimmung entstehender zusätzlicher Erschließungsaufwand durch den Bauantragsteller getragen?	Ja / Nein	Bei „Nein“: Ablehnung
8	Planerische Zielkonformität	Steht das Vorhaben im Widerspruch zu übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen (z.B. FNP, ISEK)?	Ja / Nein	Bei „Ja“: regelmäßig Ablehnung, ggf. strenge Einzelfallprüfung

**Prüfkriterien (Stufe 2: Abwägungsrelevante Kriterien)**

Nr.	Kriterium	Prüffrage	Bewertung
-----	-----------	-----------	-----------

1	Vorbildwirkung	Ist eine negative Präzedenzwirkung für vergleichbare Fälle zu erwarten?	gering / mittel / hoch
2	Nachbarverträglichkeit	Werden nachbarliche Belange (Belichtung, Belüftung, Immissionen...) gewahrt?	+ / 0 / -
3	Nachbarunterschriften	Liegen die Nachbarunterschriften der unmittelbaren Angrenzer vor?	Ja / Nein

### Prüfkriterien (Stufe 3: öffentliche Interessen und Nebenbestimmungen)

Nr.	Kriterium	Prüffrage	Bewertung
1	Zeitliche Dringlichkeit	Besteht ein öffentliches Interesse an zeitnaher Umsetzung?	Ja / Nein
2	Kommunale Entwicklungsziele	Entspricht das Vorhaben den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde?	Ja / Nein
3	Abstimmung mit Gemeinde	Wurde das Vorhaben mit der Verwaltung abgestimmt?	Ja / Nein
3	Nebenbestimmungen	Können zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen Bedingungen oder Auflagen an die Zustimmung geknüpft werden (z. B. Baugebot, zeitliche Umsetzungsverpflichtung, Nutzungsvorgaben...)?	Ja / Nein Bei Ja: Bedingung formulieren (Bedingung führt zur Aufhebung der Zustimmungsfiktion (3 Monate)) Absprache mit LRA Passau erforderlich.
4	Öffentliche Beteiligung (§ 36a Abs. 2 BauGB)	Ist eine Beteiligung der <b>betroffenen</b> Öffentlichkeit erforderlich? (Maximalfrist 1 Monat)	Bei „Ja“: Ergebnis der Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigen.

### Bewertungslogik und Entscheidungsregel

1. Ausschlusskriterien (Stufe 1) müssen vollständig erfüllt sein (Ausnahme Nr. 5).
2. Bei Stufe 2 erfolgt eine qualitative Gesamtabwägung; mehrere negative Bewertungen können zur Ablehnung führen.
3. Positive öffentliche Interessen (Stufe 3) können abwägungserhebliches Gewicht entfalten.

### Regelentscheidung:

Zustimmung zur Abweichung nach § 34 Abs. 3b BauGB, wenn

- Stufe 1 vollständig erfüllt ist und
- die Gesamtbetrachtung aus Stufe 2 und 3 überwiegend positiv ausfällt.

### Zuständigkeit und Verfahren

- Die Anwendung dieser Matrix erfolgt durch die Verwaltung als standardisierte Entscheidungshilfe im Zustimmungsverfahren.
- Die Matrix gilt für das gesamte Gemeindegebiet, ersetzt jedoch keine Einzelfallprüfung.
- Ergibt sich nach der Prüfung durch die Bauverwaltung der Gemeinde eine Ablehnung des Antrages aus den Prüfkriterien der Stufe 1 der Matrix, erledigt der 1. Bürgermeister diese in eigener Zuständigkeit (Änderung der Geschäftsordnung des Gemeinderats in der konstituierenden Sitzung des neuen Gemeinderats).
- Für sonstige Entscheidungen im Rahmen des § 34 Abs. 3b BauGB ist das zuständige Beschlussgremium der Gemeinderat Fürstenstein gemäß Geschäftsordnung des Gemeinderats in Verbindung mit Art. 30 GO.
- Der Gemeinderat / 1. Bürgermeister entscheidet über die Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB im jeweiligen Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen.

*Hinweis: Die Matrix berücksichtigt die kommunale Vollzugspraxis und ist als dynamisches Instrument zu verstehen. Sie kann bei geänderter Rechtslage, neuer Rechtsprechung des BayVGH/BVerwG oder geänderten städtebaulichen Zielsetzungen fortgeschrieben werden.*

Die Kriterien sowie deren Auswertung dienen als grundsätzliche, einheitliche und rechtssichere Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB i.V.m. § 36a BauGB bei **Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich**.

Sie konkretisieren die kommunale Ermessensausübung bei Vorhaben, die zwar nicht vollständig den Einfügungsanforderungen des § 34 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB entsprechen, denen jedoch ausnahmsweise zugestimmt werden kann, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen des § 34 Abs. 3b BauGB und des § 36a BauGB erfüllt sind.

Ziel ist es,

- eine bebauungsplanunabhängige Gleichbehandlung vergleichbarer Fälle sicherzustellen,
- die gerichtlich überprüfbare Ermessensentscheidung der Gemeinde nachvollziehbar zu strukturieren und
- eine restriktive, städtebaulich verantwortbare Anwendung der Ausnahmvorschrift zu gewährleisten.

§ 34 Abs. 3b BauGB eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abzuweichen, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Prüfkriterien nach § 36a BauGB sind zu beachten.

Die Zustimmungsentscheidung der Gemeinde nach § 34 Abs. 3b BauGB ist gerichtlich überprüfbar (vgl. § 36a Abs. 3 BauGB). Zur Sicherstellung einer gleichmäßigen, nachvollziehbaren und

bebauungsplanübergreifenden Verwaltungspraxis ist daher die Anwendung einer einheitlichen Entscheidungsmatrix erforderlich.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein beschließt die vorliegenden Kriterien als verbindliche Grundlage für die Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB für **Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich** im Gemeindegebiet. Die Verwaltung wird beauftragt, die Kriterien bei entsprechenden Anträgen anzuwenden und die Ergebnisse der Prüfung nachvollziehbar zu dokumentieren. Der Beschluss sichert eine einheitliche, rechtssichere und nachhaltige Verwaltungspraxis. Grundsätzlich ist für die Anwendung des § 34 Abs. 3b BauGB das zuständige Gremium der Gemeinderat, sollte aber eine Prüfung der Kriterien nach Stufe 1 der vorliegenden Entscheidungsmatrix eine Ablehnung ergeben, soll diese in der eigenen Zuständigkeit des 1. Bürgermeisters liegen.



Sachgebiet	Sachbearbeiter
SG 1.7: Bauamt, Bauleitplanung, Bauhof, Umwelt, Straßen und Wege	Herr Bauer

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	26.03.2026	öffentlich	Entscheidung

## Betreff

**Beschluss zur Entscheidungsmatrix als Basis für die Behandlung der Fälle des § 31 Abs. 3 BauGB (Abweichung vom Bebauungsplan)**
**Sachverhalt:**

Vor dem Hintergrund des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnbaus und zur Wohnraumsicherung vom 29.10.2025 wird dem Gemeinderat Fürstenstein von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, folgende Kriterien zur Erteilung und Versagung der gemeindlichen Zustimmung (§ 36a BauGB) festzulegen, um die Entstehung von Wohnraum zu fördern, eine gesunde städtebauliche Entwicklung nachhaltig zu sichern, einen Interessensausgleich an Bestandseigentümern und Bauwerbern zu finden sowie eine Gleichbehandlung von Antragstellern sicherzustellen.

**Prüfkriterien (Stufe 1: Ausschlussprüfung)**

Nr.	Kriterium	Prüffrage	Bewertung	Konsequenz
1	Formelle Planabweichung	Liegt eine Abweichung von zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen vor?	Ja / Nein	Voraussetzung für § 31 Abs. 3 BauGB
2	Erforderlichkeit für den Wohnungsbau	Ist die Befreiung zur Ermöglichung von Wohnungsbau erforderlich?	Ja / Nein	Bei „Nein“: Ablehnung
3	Grundzüge der Planung	Werden die Grundzüge der Planung berührt?  Wird die Wesensart des Gebietes durch das Vorhaben verändert, insbesondere im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Gebietstypik (Art der baulichen Nutzung, Gebietserhaltungsanspruch)	Ja / Nein  Ja / Nein	Bei „Ja“ nur nach vertiefter Einzelfallprüfung (ggf. absolute Grenzen einfügen, wie Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe von max. 1,00 m oder kein weiteres Vollgeschoss zulässig...)
4	Stellplätze	Werden die Vorgaben der gemeindlichen Stellplatz-	Ja / Nein	Bei „Nein“: Ablehnung

		satzung, unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung, erfüllt (auch Anwendung bei Aufstockungen, Dachgeschossausbauten etc.)?		
5	Erschließung	Ist die Erschließung gesichert?	Ja / Nein	Bei „Nein“: Ablehnung
6	Erstellung der notwendigen Erschließungsanlagen	Wird ein möglicherweise durch die Befreiung entstehender zusätzlicher Erschließungsaufwand durch den Bauantragsteller getragen?	Ja / Nein	Bei „Nein“: Ablehnung
7	Umweltbelange (erhebliche Umweltauswirkungen)	Sind nach überschlägiger Prüfung zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten?	Ja / Nein	Ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind prüft das Landratsamt Passau im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, somit erfolgt die Zustimmung vorbehaltlich der Prüfung durch das Landratsamt Passau (Bei „Ja“: Strategische Umweltprüfung nach UVPG erforderlich; Vorlage durch den Antragsteller, anschließend erneute Prüfung)
8	Planerische Zielkonformität	Steht das Vorhaben im Widerspruch zu übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen (z.B. FNP, ISEK)?	Ja / Nein	Bei „Ja“: regelmäßig Ablehnung, ggf. strenge Einzelfallprüfung

### Prüfkriterien (Stufe 2: Abwägungsrelevante Kriterien)

Nr.	Kriterium	Prüffrage	Bewertung
-----	-----------	-----------	-----------

1	Städtebauliche Vertretbarkeit	Fügt sich das Vorhaben in Maß, Nutzung und Struktur der Umgebung ein?	+ / 0 / -
2	Vorbildwirkung	Ist eine negative Präzedenzwirkung für vergleichbare Fälle zu erwarten?	gering / mittel / hoch
3	Nachbarverträglichkeit	Werden nachbarliche Belange (Belichtung, Belüftung...) gewahrt?	+ / 0 / -
4	Abstandsflächen	Werden die gesetzlichen Abstandsflächen eingehalten? (eine Ausnahme kann etwa für das Überschreiten der Straßenmitte zugelassen werden oder wenn der Bebauungsplan selbst abweichende Abstandsflächen vorsieht; eine Übernahme durch die Nachbarn wird als Einhaltung der Abstandsflächen gewertet)	Ja / Nein
5	Nachbarunterschriften	Liegen die Nachbarunterschriften der unmittelbaren Angrenzer vor?	Ja / Nein
6	Planungsökonomie	Würde eine Planänderung im Verhältnis zum Vorhaben einen unverhältnismäßigen Aufwand darstellen?	Ja / Nein

### Prüfkriterien (Stufe 3: öffentliche Interessen und Nebenbestimmungen)

Nr.	Kriterium	Prüffrage	Bewertung
1	Zeitliche Dringlichkeit	Besteht ein öffentliches Interesse an zeitnaher Umsetzung?	Ja / Nein
2	Kommunale Entwicklungsziele	Entspricht das Vorhaben den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde?	Ja / Nein
3	Abstimmung mit Gemeinde	Wurde das Vorhaben mit der Verwaltung abgestimmt?	Ja / Nein
3	Nebenbestimmungen	Können zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen Bedingungen oder Auflagen an die Zustimmung geknüpft werden (z. B. Baugebot, zeitliche Umsetzungsverpflichtung, Nutzungsvorgaben...)?	Ja / Nein Bei Ja: Bedingung formulieren (Bedingung führt zur Aufhebung der Zustimmungsfiktion (3 Monate)) Absprache mit LRA Passau erforderlich.
4	Öffentliche Beteiligung (§ 36a Abs. 2 BauGB)	Ist eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erforderlich? (Maximalfrist 1 Monat)	Bei „Ja“: Ergebnis der Auswertung und Abwägung der eingegangenen

			Stellungnahmen berücksichtigen.
--	--	--	---------------------------------

### **Bewertungslogik und Entscheidungsregel**

1. Ausschlusskriterien (Stufe 1) müssen vollständig erfüllt sein (Ausnahme Nr. 7).
2. Bei Stufe 2 erfolgt eine qualitative Gesamtabwägung; mehrere negative Bewertungen können zur Ablehnung führen.
3. Positive öffentliche Interessen (Stufe 3) können abwägungserhebliches Gewicht entfalten.

### **Regelentscheidung:**

Zustimmung zur Abweichung nach § 31 Abs. 3 BauGB, wenn

- Stufe 1 vollständig erfüllt ist und
- die Gesamtbetrachtung aus Stufe 2 und 3 überwiegend positiv ausfällt.

### **Zuständigkeit und Verfahren**

- Die Anwendung dieser Matrix erfolgt durch die Verwaltung als standardisierte Entscheidungshilfe im Zustimmungsverfahren.
- Die Matrix ist bebauungsplanübergreifend, ersetzt jedoch keine Einzelfallprüfung.
- Ergibt sich nach der Prüfung durch die Bauverwaltung der Gemeinde eine Ablehnung des Antrages aus den Prüfkriterien der Stufe 1 der Matrix, erledigt der 1. Bürgermeister diese in eigener Zuständigkeit. (Änderung der Geschäftsordnung des Gemeinderats in der konstituierenden Sitzung des neuen Gemeinderats).
- Für sonstige Entscheidungen im Rahmen des § 31 Abs. 3 BauGB ist das zuständige Beschlussgremium der Gemeinderat Fürstenstein gemäß Geschäftsordnung des Gemeinderats in Verbindung mit Art. 30 GO.
- Der 1. Bürgermeister / Gemeinderat entscheidet über die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB im jeweiligen Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen.

*Hinweis: Die Matrix berücksichtigt die kommunale Vollzugspraxis und ist als dynamisches Instrument zu verstehen. Sie kann bei geänderter Rechtslage, neuer Rechtsprechung des BayVGH / BVerwG oder geänderten städtebaulichen Zielsetzungen fortgeschrieben werden.*

Die Kriterien sowie deren Auswertung dienen als **bebauungsplanübergreifender** Grundsatzbeschluss für die einheitliche und rechtssichere Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB innerhalb des Gemeindegebiets. Sie sollen

- die Ermessensausübung strukturieren,
- eine gleichmäßige Verwaltungspraxis sicherstellen und
- die Nachvollziehbarkeit politischer und verwaltungsinterner Entscheidungen gewährleisten.

Die Kriterien finden Anwendung bei Vorhaben, die nicht im Einklang mit den Festsetzungen eines Bebauungsplans stehen und für die eine Abweichung nach § 31 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 36 a BauGB in Betracht gezogen wird.

Gleichzeitig macht dieser Grundsatzbeschluss deutlich, dass die Gemeinde Abweichungen von den Grundzügen der Planung nur **ausnahmsweise** und ausschließlich nach sorgfältiger Einzelfallprüfung zulässt. Ein genereller Verzicht auf die Wahrung der Grundzüge der Planung ist nicht beabsichtigt.

Die Zustimmungentscheidung der Gemeinde nach § 31 Abs. 3 BauGB ist gerichtlich überprüfbar (vgl. § 36a Abs. 3 BauGB). Zur Sicherstellung einer gleichmäßigen, nachvollziehbaren und bebauungsplanübergreifenden Verwaltungspraxis ist daher die Anwendung einer einheitlichen Entscheidungsmatrix erforderlich.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein beschließt die vorliegenden **bebauungsplanübergreifenden** Kriterien als verbindliche Grundlage für die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB im Gemeindegebiet. Die Verwaltung wird beauftragt, die Kriterien bei entsprechenden Anträgen anzuwenden und die Ergebnisse der Prüfung nachvollziehbar zu dokumentieren. Der Beschluss sichert eine einheitliche, rechtssichere und nachhaltige Verwaltungspraxis. Grundsätzlich ist für die Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB das zuständige Gremium der Gemeinderat, sollte aber eine Prüfung der Kriterien nach Stufe 1 der vorliegenden Entscheidungsmatrix eine Ablehnung ergeben, soll diese in der eigenen Zuständigkeit des 1. Bürgermeisters liegen.



Sachgebiet

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

Sachbearbeiter

Herr Bauer

Beratung

Gemeinderat

Datum

26.03.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

**Beschluss zur Entscheidungsmatrix als Basis für die Behandlung der Fälle des § 246e BauGB (Bauvorhaben im Außenbereich)**

### **Sachverhalt:**

Vor dem Hintergrund des Gesetzes zur Beschleunigung des Wohnbaus und zur Wohnraumsicherung vom 29.10.2025 wird dem Gemeinderat Fürstenstein von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, folgende Kriterien zur Erteilung und Versagung der gemeindlichen Zustimmung (§ 36a BauGB) festzulegen, um die Entstehung von Wohnraum zu fördern, eine gesunde städtebauliche Entwicklung nachhaltig zu sichern, einen Interessensausgleich an Bestandseigentümern und Bauwerbern zu finden sowie eine Gleichbehandlung von Antragstellern sicherzustellen.

### **Prüfkriterien (Stufe 1: Ausschlussprüfung)**

Nr.	Kriterium	Prüffrage	Bewertung	Konsequenz
1	Außenbereich	Befindet sich das Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)?	Ja / Nein	Bei „Nein“: § 246e nicht anwendbar
2	Unzulässigkeit nach § 35 BauGB	Wäre das Vorhaben ohne Anwendung von § 246e unzulässig?	Ja / Nein	Bei „Nein“: § 246e nicht anwendbar
3	Planerische Zielkonformität	Steht das Vorhaben im Widerspruch zu übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen (z.B. FNP, ISEK)?	Ja / Nein	Bei „Ja“: regelmäßig Ablehnung, ggf. strenge Einzelfallprüfung
4	Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen	Sind nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich erhebliche zusätzliche Umweltauswirkungen zu erwarten?	Nein / Ja	Ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind prüft das Landratsamt Passau im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, somit erfolgt die Zustimmung vorbehaltlich

				der Prüfung durch das Landratsamt Passau (Bei „Ja“: Strategische Umweltprüfung nach UVPG erforderlich; Vorlage durch den Antragsteller, anschließend erneute Prüfung)
5	Erschließung	Ist die Erschließung gesichert?	Ja / Nein	Bei „Nein“: Ausnahme ist abzulehnen
6	Erforderlichkeit für den Wohnungsbau	Ist die Befreiung zur Ermöglichung von Wohnungsbau erforderlich, vgl. § 246e Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1-3 BauGB? (keine Zweitwohnungen oder Ferienwohnungen!)	Ja / Nein	Bei „Nein“: Ausnahme ist abzulehnen
7	Einschränkung auf Flächen im mittelbaren <b>räumlichen Zusammenhang</b> mit § 30/ § 34-Flächen (lt. Begründung im Rahmen einer „organischen Fortentwicklung des Siedlungsbereichs“ – bis zu einer Entfernung von 100 m vom bestehenden Siedlungsbereich)	Befindet sich das Bauvorhaben mehr als 100 m von verfestigten Siedlungsbereichen entfernt?	Ja / Nein	Bei „Ja“: Ausnahme ist abzulehnen  Bei „Nein“: Prüfung, ob mit städtebaulicher Entwicklungsabsicht der Gemeinde vereinbar.

### Prüfkriterien (Stufe 2: Abwägungsrelevante Kriterien)

Nr.	Kriterium	Prüffrage	Bewertung
1	Verträglichkeit mit Raumordnung	Steht das Vorhaben im Einklang mit den Zielen der Raumordnung (LEP)?	+ / 0 / -
2	Auswirkungen auf Schutzgebiete	Werden Natur- oder Landschaftsschutzgebiete beeinträchtigt?	gering / mittel / hoch

3	Eingriffe in Natur und Landschaft	Wie gravierend sind Eingriffe in Natur und Landschaft?	gering / mittel / hoch  ggf. Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB)  Eingriffsregelung beachten! Ausgleichsflächen sind erforderlich!
4	Beeinträchtigung von Flora und Fauna	Sind Arten- und Biotopschutz ausreichend berücksichtigt?	Ja / eingeschränkt / Nein ggf. Absprache mit der UNB  Anträge nach BNatSchG oder Vorgaben der UNB erforderlich?
5	Nutzungskonflikte	Bestehen Konflikte mit landwirtschaftlicher Nutzung oder anderen Nutzungen?	Ja / Nein
6	Vorbildwirkung	Ist eine negative Präzedenzwirkung für vergleichbare Fälle zu erwarten?	gering / mittel / hoch

### Prüfkriterien (Stufe 3: öffentliche Interessen und Nebenbestimmungen)

Nr.	Kriterium	Prüffrage	Bewertung
1	Zeitliche Dringlichkeit	Besteht ein öffentliches Interesse an zeitnaher Umsetzung?	Ja / Nein
2	Kommunale Entwicklungsziele	Entspricht das Vorhaben den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde?	Ja / Nein
3	Nebenbestimmungen	Können zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen Bedingungen oder Auflagen an die Zustimmung geknüpft werden (z. B. Baugebot, zeitliche Umsetzungsverpflichtung, Nutzungsvorgaben...)?	Ja / Nein Bei Ja: Bedingung formulieren (Bedingung führt zur Aufhebung der Zustimmungsfiktion (3 Monate)) Absprache mit LRA Passau erforderlich.

4	Öffentliche Beteiligung (§ 246e Abs. 2 BauGB i. V. m. § 36a Abs. 2 BauGB)	Ist eine Beteiligung der <b>betroffenen</b> Öffentlichkeit erforderlich? (Maximalfrist 1 Monat)	Bei „Ja“: Ergebnis der Auswertung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigen.
---	---	--	---

### **Bewertungslogik und Entscheidungsregel**

1. Ausschlusskriterien (Stufe 1) müssen vollständig erfüllt sein (Ausnahme Nr. 4).
2. Bei Stufe 2 erfolgt eine qualitative Gesamtabwägung; mehrere negative Bewertungen können zur Ablehnung führen.
3. Positive öffentliche Interessen (Stufe 3) können abwägungserhebliches Gewicht entfalten.

### **Regelentscheidung:**

Zustimmung zur Abweichung nach § 246e BauGB, wenn

- Stufe 1 vollständig erfüllt ist und
- die Gesamtbetrachtung aus Stufe 2 und 3 überwiegend positiv ausfällt.

### **Zuständigkeit und Verfahren**

- Die Anwendung dieser Matrix erfolgt durch die Verwaltung als standardisierte Entscheidungshilfe im Zustimmungsverfahren.
- Die Matrix gilt für das gesamte Gemeindegebiet, ersetzt jedoch keine Einzelfallprüfung.
- Ergibt sich nach der Prüfung durch die Bauverwaltung der Gemeinde eine Ablehnung des Antrages aus den Prüfkriterien der Stufe 1 der Matrix, erledigt der 1. Bürgermeister diese in eigener Zuständigkeit. (Änderung der Geschäftsordnung des Gemeinderats in der konstituierenden Sitzung des neuen Gemeinderats).
- Für sonstige Entscheidungen im Rahmen des § 246e BauGB ist das zuständige Beschlussgremium der Gemeinderat Fürstenstein gemäß Geschäftsordnung des Gemeinderats in Verbindung mit Art. 30 GO.

*Hinweis: Die Matrix berücksichtigt die kommunale Vollzugspraxis und ist als dynamisches Instrument zu verstehen. Sie kann bei geänderter Rechtslage, neuer Rechtsprechung des BayVGH/BVerwG oder geänderten städtebaulichen Zielsetzungen fortgeschrieben werden.*

Die Kriterien sowie deren Auswertung dienen als Grundsatzbeschluss für die einheitliche und rechtssichere Anwendung des § 246e BauGB für **Bauvorhaben im Außenbereich** innerhalb des Gemeindegebiets. Sie sollen

- die Ermessensausübung strukturieren,
- eine gleichmäßige Verwaltungspraxis sicherstellen und

- die Nachvollziehbarkeit politischer und verwaltungsinterner Entscheidungen gewährleisten.

Die Kriterien finden Anwendung bei Vorhaben, die nach § 35 BauGB unzulässig wären und für die § 246e BauGB jedoch Ausnahmen erlaubt.

Nach § 35 BauGB sind Bauvorhaben im Außenbereich grundsätzlich unzulässig, es sei denn, Ausnahmen des § 35 BauGB greifen.

§ 246e BauGB eröffnet Ausnahmen von den Festsetzungen des § 35 BauGB, insbesondere für Bauvorhaben im Außenbereich, unter strengen Voraussetzungen.

Die Anwendung von § 246e BauGB erfordert eine sorgfältige Prüfung, insbesondere zur Vereinbarkeit mit dem Umweltschutz und der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung.

Die Zustimmungsentscheidung der Gemeinde nach § 246e BauGB ist gerichtlich überprüfbar (vgl. § 246e Abs. 2 i. V. m. § 36a Abs. 3 BauGB). Zur Sicherstellung einer gleichmäßigen, nachvollziehbaren und bebauungsplanübergreifenden Verwaltungspraxis ist daher die Anwendung einer einheitlichen Entscheidungsmatrix erforderlich.

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein beschließt die vorliegenden Kriterien als verbindliche Grundlage für die Anwendung des § 246e BauGB für **Bauvorhaben im Außenbereich** im Gemeindegebiet. Die Verwaltung wird beauftragt, die Kriterien bei entsprechenden Anträgen anzuwenden und die Ergebnisse der Prüfung nachvollziehbar zu dokumentieren. Der Beschluss sichert eine einheitliche, rechtssichere und nachhaltige Verwaltungspraxis. Grundsätzlich ist für die Anwendung des § 246e BauGB das zuständige Gremium der Gemeinderat, sollte aber eine Prüfung der Kriterien nach Stufe 1 der vorliegenden Entscheidungsmatrix eine Ablehnung ergeben, soll diese in der eigenen Zuständigkeit des 1. Bürgermeisters liegen.



Sachgebiet

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

Sachbearbeiter

Frau Weinzierl

Beratung

Gemeinderat

Datum

26.03.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Stellplätzen und Nebengebäude i.d. Roedersteinstr. (OP) auf dem Flurstück 4910/7, Gmkg. Fürstenstein**

Anlagen:

Lageplan

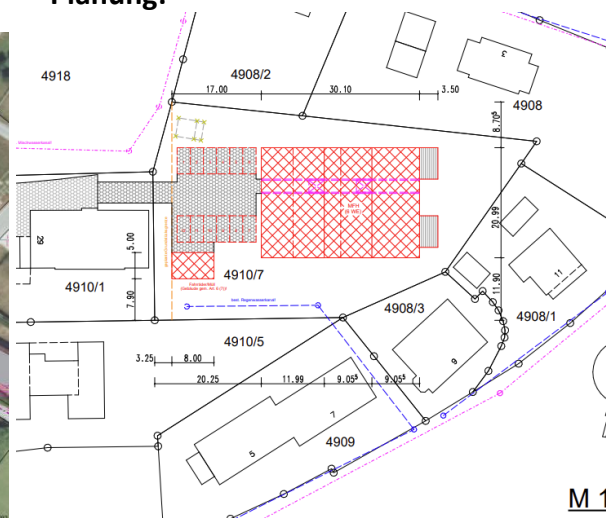
### Sachverhalt:

#### Lageplanauszug aus dem Bereich Oberpolling, Roedersteinstraße:

#### Bestand:



#### Planung:



Auf dem Flurstück 4910/7 der Gemarkung Fürstenstein – östlich des ehemaligen Roederstein-Parkplatzes und des bestehenden Mehrfamilienhauses gelegen - wurde ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines terrassenförmigen Mehrparteienhauses mit insgesamt sechs Wohneinheiten, Stellplätzen und einem Nebengebäude gestellt. Das Grundstück liegt innerhalb der Ortsabrundungssatzung (OAS) „Oberpolling Hauptort“ und ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet („WA“) ausgewiesen.

Die vollständigen Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die geplante Bebauung orientiert sich am Urgelände. Dadurch können die Gebäude gestaffelt angeordnet werden, was eine Eingliederung in die bestehende Wohnbebauung ermöglicht. Die Bauweise mit Flachdach unterstützt zudem die Einhaltung der zulässigen Gebäudehöhen, Abstandsflächen sowie der Geschossflächen- und Grundflächenzahlen (GFZ/GRZ).

Bei der Prüfung der gültigen Ortsabrundungssatzung wurde festgestellt, dass in der 7. Änderung der OAS-Festsetzungen maximal drei Vollgeschosse und bis zu sieben Wohneinheiten zugelassen wurden. Die 7. Änderung betrifft jedoch nur ein einzelnes Grundstück am ehemaligen Schulareal (Gebäude für Betreutes Wohnen) in Oberpolling und nicht den gesamten Geltungsbereich der OAS. Somit gilt für den vorliegenden Antrag auf Vorbescheid die Urfassung der Satzung, wodurch das Bauvorhaben nach der aktuellen Fassung der OAS nicht zulässig wäre.

Die Erschließung ist wie folgt gesichert:

- Die Zufahrt erfolgt über eine Ortsstraße.
- Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage ist vorhanden.
- Die Löschwasserversorgung in diesem Bereich ist ausreichend.
- Der Anschluss an die gemeindliche Entwässerungsanlage im Mischsystem ist vorhanden.

Für das bereits erwähnte Bauvorhaben „Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE)“ auf dem Flurstück 4910/7, Gemarkung Fürstenstein, ist bei der Gemeinde am 24.03.2026 folgende Mitteilung der Unteren Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Passau eingegangen:

**Baumaßnahme: Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE)**

**Az. 20260486**

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*der o.a. Antrag auf Bauvorbescheid mit dem Az. 20260486 ist am 11.03.2026 bei uns eingegangen. Diesbezüglich erhielten Sie bereits eine Eingangsinformation verbunden mit der Bitte um Auskunft, ob das gemeindliche Einvernehmen Ihrerseits gem. § 36 BauGB erteilt wird.*

*Nachdem bei vorliegendem Antrag das neu eingeführte Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (gem. § 246e, § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3 b BauGB) Anwendung finden kann, ersuchen wir Sie darüber hinaus, gem. § 36 a BauGB über die Zustimmung der in diesem Sinne vorliegenden Abweichungen zu entscheiden.*

*Bitte beachten Sie, dass die Zustimmung nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB als erteilt gilt, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von 3 Monaten nach Eingang des Ersuchens widerspricht (Zustimmungsfiktion).*

*Insofern Sie die Möglichkeit der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 36a Abs. 2 Satz 1 BauGB nutzen, erhöht sich die Entscheidungsfrist gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB um die Dauer der Stellungnahme, höchstens aber um einen Monat. Im gegebenen Fall ist die Bauaufsichtsbehörde hierüber umgehend nach Beginn der Öffentlichkeitsbeteiligung zu unterrichten. Die Dauer der Beteiligung ist in diesem Zusammenhang ebenfalls mitzuteilen.*

Demnach handelt es sich bei dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid um einen sogenannten „Bauturbo“-Fall nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung gemäß §§ 246e, 31 Abs. 3 oder 34 Abs. 3b BauGB.

Die Gemeinde Fürstenstein hat zu diesem Bauantragsverfahren neben der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB auch über die Zustimmung zur Anwendung der Regelungen zum „Bauturbo“ gemäß § 36a BauGB zu entscheiden.

Deshalb muss die rechtliche Zulässigkeit des Vorhabens alternativ über § 34 Abs. 3b BauGB geprüft werden, durch den sogenannten „Bau-Turbo“. Diese Regelung erlaubt es, von den Festsetzungen der Bauleitplanung abzuweichen, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen – zum Beispiel, wenn sich das Bauvorhaben gut in die Umgebung einfügt und Wohnraum dringend benötigt wird.

Eine überschlägige naturschutzrechtliche Prüfung ergab, dass das Grundstück kein Biotop darstellt. Die angrenzenden Waldflächen befinden sich in bereits bebauten Bereichen und erfüllen nicht die Voraussetzungen für einen besonderen Schutz nach Art. 2 Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG).

Es ist festzuhalten, dass die geplante terrassenförmige Staffelung in Kombination mit Flachdachbauweise eine sinnvolle Lösung für das Gelände darstellt, die städtebaulich und bauordnungsrechtlich vertretbar erscheint. Vor Umsetzung sollte jedoch die Dachgestaltung noch mit dem Landratsamt abgestimmt werden, um die vollständige Übereinstimmung mit den bauordnungsrechtlichen Vorgaben sicherzustellen, wobei sich in unmittelbarer Nähe bereits ein moderner Flachdachbau befindet.

#### **Vorschlag zum Beschluss über das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB:**

Der Gemeinderat Fürstenstein stimmt dem Antrag auf Vorbescheid für die „Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Stellplätzen und Nebengebäude“ auf dem Flurstück 4910/7, Gemarkung Fürstenstein, zu. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.

#### **Beschluss über die Zustimmung zum Bauturbo nach §36a BauGB:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein stimmt der Anwendung der Regelungen des sogenannten „Bauturbos“ gemäß § 246e BauGB zu. Die Zustimmung erfolgt hier für ein Vorhaben, das im unbeplanten Innenbereich liegt, sich jedoch nicht an das Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung hält, sondern davon abweicht (§ 34 Abs. 3b BauGB). Die Zustimmung wird ausdrücklich für das Vorhaben „Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (6 WE) mit Stellplätzen und Nebengebäude“ auf dem Flurstück 4910/7, Gemarkung Fürstenstein, erteilt.



## Sachgebiet

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

## Sachbearbeiter

Frau Weinzierl

## Beratung

Gemeinderat

## Datum

26.03.2026

## Behandlung

öffentlich

## Zuständigkeit

Entscheidung

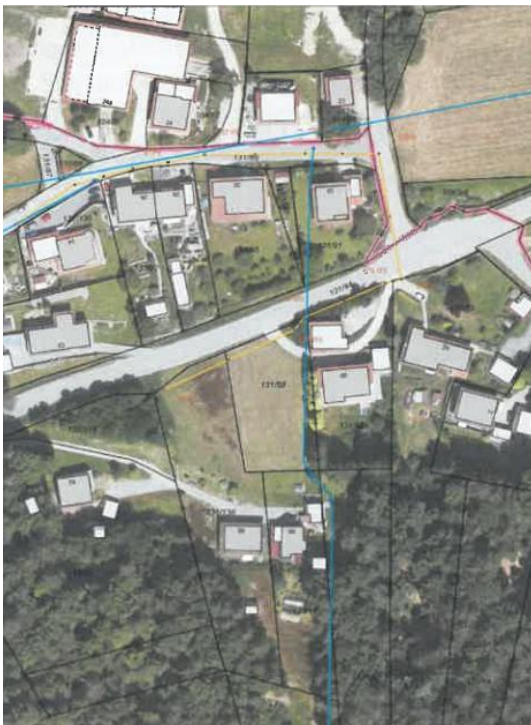
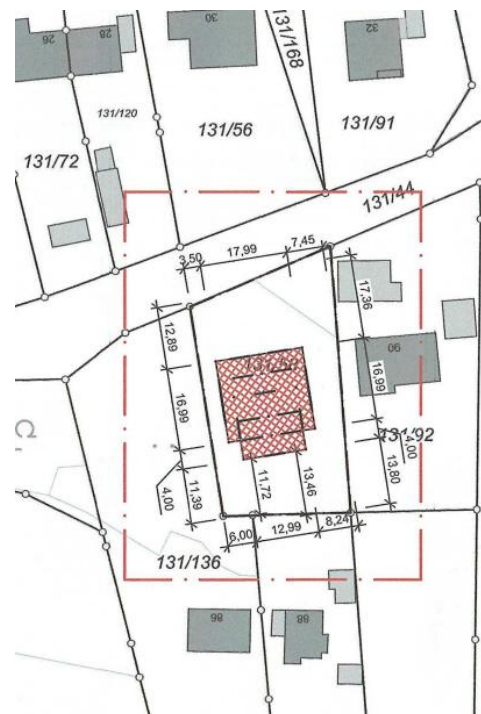
## Betreff

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten in der Dreiburgenstraße auf dem Flurstück 131/58, Gemarkung Fürstenstein**

## Anlagen:

01\_Antrag

01P\_Ansichten,\_Grundriss,\_Lageplan,\_Schnitt

Sachverhalt:Lageplanauszug aus Fürstenstein, Dreiburgenstraße:**Bestand:****Planung:**

Das geplante Bauvorhaben liegt im Außenbereich gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürstenstein (Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft). Es handelt sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Gemäß den Antragsunterlagen sollen im Erdgeschoss zwei Wohnungen (je ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche), im 1. Obergeschoss drei Wohnungen (zwischen ca. 60 m<sup>2</sup> und ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche) sowie eine

Wohnung in einem Bungalow (ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche) errichtet werden. Auf dem Baugrundstück sind gemäß dem Antrag acht Stellplätze vorgesehen (je ein Stellplatz für die Wohnungen Nr. 1 bis 5 zuzüglich eines 10%-Aufschlags für Besucher nach Anlage 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung sowie zwei Stellplätze für die Wohnung Nr. 6).

Im Rahmen der Prüfung der vorliegenden Bauvoranfrage wurde festgestellt, dass über das Baugrundstück eine bestehende Wasserleitung verläuft. Bei dieser Leitung handelt es sich um eine Hauptwasserleitung des Typs DN 200 AZ. Die Wasserleitung stellt einen wesentlichen Bestandteil der öffentlichen Wasserversorgungsinfrastruktur dar und ist daher dauerhaft zu sichern und in ihrem Bestand zu erhalten. Ein Rückbau bzw. eine Verlegung der Leitung ist aufgrund der technischen Gegebenheiten nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden und praktisch nicht realisierbar. Aus diesem Grund ist bei der Planung und Ausführung des Bauvorhabens sicherzustellen, dass die Leitung weder baulich noch statisch beeinträchtigt wird. Insbesondere ist ein ausreichender Schutz- und Sicherheitsabstand zur Wasserleitung einzuhalten. Der Mindestabstand beträgt 2,0 m und ist über die gesamte Länge der Leitung freizuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind bauliche Anlagen sowie sonstige Eingriffe, die die Zugänglichkeit, den Betrieb oder die Instandhaltung der Leitung beeinträchtigen könnten, unzulässig.

**Die Erschließung ist wie folgt gesichert:**

- Die Zufahrt erfolgt über die Staatsstraße St 2127.
- Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung ist möglich.
- Der Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage im Mischsystem (ausschließlich Schmutzwasser) ist möglich.

Für das bereits erwähnte Bauvorhaben „Neubau Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten“ auf dem Flurstück 131/58, Gemarkung Fürstenstein, ist bei der Gemeinde am 06. Februar 2026 folgende Mitteilung der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Passau eingegangen:

---

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*der o. a. Antrag auf Baugenehmigung mit dem Az. 20260139 ist am 21.01.2026 bei uns eingegangen. Diesbezüglich erhielten Sie bereits eine Eingangsinformation, verbunden mit der Bitte um Auskunft, ob das gemeindliche Einvernehmen Ihrerseits gemäß § 36 BauGB erteilt wird.*

*Nachdem bei dem vorliegenden Antrag das neu eingeführte Gesetz zur Beschleunigung des Wohnbaus und zur Wohnraumsicherung (gemäß § 246e, § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB) Anwendung finden kann, ersuchen wir Sie darüber hinaus gemäß § 36a BauGB, über die Zustimmung der in diesem Sinne vorliegenden Abweichungen zu entscheiden.*

*Bitte beachten Sie, dass die Zustimmung nach § 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB als erteilt gilt, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von drei Monaten nach Eingang des Ersuchens widerspricht (Zustimmungsfiktion).*

*Sofern Sie die Möglichkeit der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 36a Abs. 2 Satz 1 BauGB nutzen, erhöht sich die Entscheidungsfrist gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB um die Dauer der Stellungnahme, höchstens jedoch um einen Monat. Im gegebenen Fall ist die Bauaufsichtsbehörde*

*hierüber umgehend nach Beginn der Öffentlichkeitsbeteiligung zu unterrichten. Die Dauer der Beteiligung ist in diesem Zusammenhang ebenfalls mitzuteilen.*

Demnach handelt es sich bei dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid (nicht Bauantrag, wie von der Unteren Bauaufsichtsbehörde beschrieben) um einen sogenannten „Baturbo“-Fall nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnbaus und zur Wohnraumsicherung gemäß §§ 246e, 31 Abs. 3 oder 34 Abs. 3b BauGB.

Die Gemeinde Fürstenstein hat zu diesem Bauantragsverfahren neben der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB auch über die Zustimmung zur Anwendung der Regelungen zum „Baturbo“ gemäß § 36a BauGB zu entscheiden.

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zum „Neubau Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten“ auf der Flur-Nr. 131/58, Gemarkung Fürstenstein, zu. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird erteilt. Die bestehende Wasserhauptleitung ist bei den Planungen vollumfänglich zu berücksichtigen und wie im Sachverhalt dargestellt zu schützen. In diesem Kontext ist für diese zu Gunsten der Gemeinde eine kostenlose Grunddienstbarkeit einzutragen.

#### **Beschlussfassung über die Zustimmung zum „Baturbo“ nach § 36a BauGB**

Der Gemeinderat Fürstenstein stimmt der Anwendung der Regelungen des sogenannten „Baturbos“ gemäß § 246e Abs. 1 und Abs. 3 BauGB zu. Die Zustimmung erfolgt hier für Vorhaben, die im Außenbereich liegen, jedoch in einem räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die planungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB oder nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Die Zustimmung wird ausdrücklich für das Vorhaben **„Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten“** auf dem Grundstück **Flur-Nr. 131/58, Gemarkung Fürstenstein** erteilt.



## Sachgebiet

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

## Sachbearbeiter

Frau Weinzierl

## Beratung

Gemeinderat

## Datum

26.03.2026

## Behandlung

nicht öffentlich

## Zuständigkeit

Entscheidung

## Betreff

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage im Ahornweg, OT Nammering, auf dem Flurstück 2433/9, Gemarkung Fürstenstein**

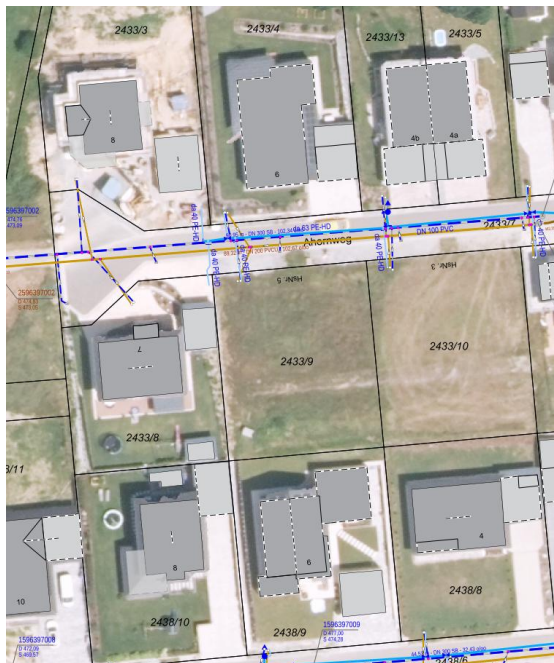
## Anlagen:

O1P\_Eingabeplan

Antrag\_auf\_Befreiung

Sachverhalt:Lageplanauszug aus dem Bereich Ahornweg, Nammering:

## Bestand:



## Planung:



Für das Flurstück 2433/9 wurde ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Terrassenüberdachung eingereicht. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes WA „Nammering-West“, sodass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 Abs. 1 BauGB richtet. Nach den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist der Bereich derzeit noch als

landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich ausgewiesen; der Flächennutzungsplan befindet sich jedoch aktuell in Überarbeitung. Maßgeblich für die planungsrechtliche Beurteilung ist vorliegend der Bebauungsplan.

Der Bauantrag wird im vereinfachten Genehmigungsverfahren gemäß Art. 59 BayBO behandelt, da eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt wurde.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen bezogen auf das Urgelände ein Maß von maximal 1,25 m nicht überschreiten. Zudem ist festgesetzt, dass das Gelände in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden darf.

Im vorliegenden Fall beträgt die Abgrabung im Bereich der Garage auf der Nord-Ost-Seite 1,73 m statt der zulässigen 1,25 m. Die Höhe der vorgesehenen Stützmauer beläuft sich auf 1,995 m. Damit wird die festgesetzte maximale Geländeänderung überschritten, sodass eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich ist.

Der Antragsteller begründet die beantragte Befreiung damit, dass auf umliegenden bzw. vergleichbaren Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ebenfalls Abgrabungen vorgenommen wurden, welche das festgesetzte Maß von 1,25 m überschreiten. Diese Maßnahmen hätten jeweils der Anpassung der Gebäude an das vorhandene Geländeniveau gedient. Die nun beantragte Abgrabung sei erforderlich, um das geplante Gebäude höhenmäßig an die bestehende Bebauung anzupassen und ein harmonisches Einfügen in das Orts- und Straßenbild sicherzustellen. Ohne die zusätzliche Abgrabung würde das Gebäude im Vergleich zur Umgebungsbebauung erhöht und damit städtebaulich unharmonisch wirken. Nachteilige Auswirkungen auf Nachbargrundstücke, öffentliche Belange oder die Entwässerung seien nicht zu erwarten. Die Grundzüge der Planung würden durch die Befreiung nicht berührt.

Das Vorhaben umfasst ein Einfamilienhaus in konventioneller Bauweise mit einer Wohnfläche von 245,92 m<sup>2</sup> nach WoFIV. Die Grundstücksfläche beträgt 776 m<sup>2</sup>, die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,44. Die Zustimmung sämtlicher angrenzender Grundstückseigentümer liegt vor.

#### **Erschließung:**

- Die Erschließung ist gesichert.
- Die Zufahrt erfolgt über eine öffentliche Gemeindestraße.
- Der Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung ist gewährleistet.
- Der Anschluss an die gemeindliche Abwasseranlage ist im Trennsystem vorhanden.
- Die Löschwasserversorgung ist ausreichend sichergestellt.

#### **Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Terrassenüberdachung auf dem Flurstück 2433/9, Gemarkung Fürstenstein, zu. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB sowie die Zustimmung zur beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB werden erteilt. Vor Errichtung des Grundstücksanschlusses an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung ist die Gemeinde Fürstenstein zu unterrichten. Vor dem Anschluss an die bestehende Abwasserleitung ist die Gemeinde Fürstenstein ebenfalls zu informieren, damit ein Vertreter der Gemeinde diesen kontrollieren kann. Auf die zwingende Einhaltung der Wasserabgabebesatzung (WAS) bzw. der

Entwässerungssatzung (EWS) sowie der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserabgabebesatzung (BGS-WAS) und zur Entwässerungssatzung sowie zur Fäkalschlamm Entsorgungssatzung (BGS-EWS/FES) der Gemeinde Fürstenstein in der jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen; deren Vorgaben sind strikt einzuhalten.



## Sachgebiet

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

## Sachbearbeiter

Frau Weinzierl

## Beratung

Gemeinderat

## Datum

26.03.2026

## Behandlung

öffentlich

## Zuständigkeit

Entscheidung

## Betreff

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an das best. Wohnhaus - Schaffung Wohnräume in der Lehenstraße (OT Nammering) auf dem Flurstück 2377, Gemarkung Fürstenstein**

## Anlagen:

01\_Antrag\_auf\_Befreiung

01P\_Grundriss,\_Ansichten,\_Schnitt

Sachverhalt:Lageplanauszug aus dem Bereich Nammering:

## Bestand:



## Planung:



Für das Flurstück 2377 der Gemarkung Fürstenstein, gelegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hochpaint“ in Nammering, liegt ein Antrag auf Anbau an das bestehende Wohnhaus vor. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Das Baugrundstück befindet sich innerhalb eines qualifizierten

Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB, sodass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit grundsätzlich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes richtet.

Am 08.01.1991 wurde im Zuge des damaligen Bauantrags für das Einfamilienhaus eine Deckblattänderung (Deckblatt Nr. 16) zum Bebauungsplan „Hochpaint“ durchgeführt. Diese Einzelparzellenänderung durch Deckblattänderung führte zu Festsetzungen, die bauliche Veränderungen am Bestand ohne entsprechende Befreiungen nicht ermöglichen.

Geplant ist nun der Anbau auf der bestehenden Garage zur Schaffung zusätzlicher Wohnräume mit einer Netto-Raumfläche von ca. 47 m<sup>2</sup> in konventioneller Bauweise. Ziel des Vorhabens ist die Möglichkeit, das bestehende Einfamilienhaus künftig mit Wohneinheiten zu nutzen. Die geplante Nutzung entspricht der Art der baulichen Nutzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO.

Zur Verwirklichung des Bauvorhabens sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich. Beantragt werden Befreiungen hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen, der Dachform, der festgesetzten Bauweise (EG + D) sowie der im Urplan vom 02.05.1969 festgesetzten Wandhöhe.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen wird beantragt, da nur hierdurch eine funktionale und bedarfsgerechte Erweiterung des Bestandsgebäudes ermöglicht werden kann und städtebauliche sowie nachbarliche Belange unberührt bleiben. Auch für die Schaffung von vorgeschriebenen Stellplätzen muss die enggefaste Baugrenze überschritten werden.

Vom Ausschluss an Flachdächern soll eine Befreiung erteilt werden, da ein Flachdach eine gestalterisch untergeordnete, höhenmäßig reduzierte und insgesamt städtebaulich verträgliche Ausführung des Anbaus sicherstellt.

Hinsichtlich der festgesetzten Bauweise (Erdgeschoss + Dachgeschoss) wird eine Abweichung zugunsten von zwei Vollgeschossen beantragt, um zeitgemäße und funktionale Wohnverhältnisse zu schaffen, ohne die Grundzüge der Planung zu berühren.

Von der festgesetzten talseitigen Wandhöhe wird aufgrund der nahezu ebenen Geländesituation ebenfalls eine Befreiung beantragt. Es handelt sich hier nicht um ein Hanghaus.

Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor. Die Grundzüge der Planung werden durch das Vorhaben nicht berührt. Städtebauliche Belange stehen nicht entgegen; vielmehr ist das Vorhaben aus städtebaulicher, funktionaler und gestalterischer Sicht als sachgerecht und vertretbar zu bewerten. Öffentliche Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB werden nicht beeinträchtigt. Nachbarliche Interessen werden gewahrt. Das Bauvorhaben fügt sich hinsichtlich Nutzung, Maßstäblichkeit und Erscheinungsbild harmonisch in die bestehende Bebauungsstruktur ein. In zahlreichen neueren Fällen innerhalb des Bebauungsplanes „Hochpaint“ wurden ähnliche Befreiungen bereits erteilt, sodass die beantragten Abweichungen als städtebaulich vertretbar erscheinen.

Bauordnungsrechtlich bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Anforderungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO), insbesondere hinsichtlich Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, werden nachgewiesen und eingehalten.

**Die Erschließung im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ist wie folgt gesichert:**

- Die Zufahrt erfolgt über eine Gemeindestraße.
- Der Anschluss an die gemeindliche Abwasserentsorgung im Mischsystem ist vorhanden. Ebenso ist die öffentliche zentrale Wasserversorgung gewährleistet.
- Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Art. 12 BayBO.

Für das bereits erwähnte Bauvorhaben „**Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau an das best. Wohnhaus – Schaffung von Wohnräumen**“ auf dem Flurstück 2377, Gemarkung Fürstenstein, ist bei der Gemeinde am **02.03.2026** folgende Mitteilung der Unteren Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Passau eingegangen:

”

**Baumaßnahme:** Anbau an das best. Wohnhaus – Schaffung von Wohnräumen

**Az.:** 20260329

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*der o. a. Antrag auf Baugenehmigung mit dem Az. 20260329 ist am **20.02.2026** bei uns eingegangen. Diesbezüglich erhielten Sie bereits eine Eingangsinformation, verbunden mit der Bitte um Auskunft, ob das gemeindliche Einvernehmen Ihrerseits gemäß **§ 36 BauGB** erteilt wird.*

*Nachdem bei dem vorliegenden Antrag das neu eingeführte **Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung** (gemäß **§ 246e, § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3b BauGB**) Anwendung finden kann, ersuchen wir Sie darüber hinaus, gemäß **§ 36a BauGB** über die Zustimmung der in diesem Sinne vorliegenden Abweichungen zu entscheiden.*

*Bitte beachten Sie, dass die Zustimmung nach **§ 36a Abs. 1 Satz 4 BauGB** als erteilt gilt, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von **drei Monaten** nach Eingang des Ersuchens widerspricht (**Zustimmungsfiktion**).*

*Sofern Sie die Möglichkeit der **informellen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 36a Abs. 2 Satz 1 BauGB** nutzen, erhöht sich die Entscheidungsfrist gemäß **§ 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB** um die Dauer der Stellungnahme, höchstens jedoch um **einen Monat**. In diesem Fall ist die Bauaufsichtsbehörde hierüber umgehend nach Beginn der Öffentlichkeitsbeteiligung zu unterrichten. Die Dauer der Beteiligung ist in diesem Zusammenhang ebenfalls mitzuteilen.*

”

Demnach handelt es sich bei dem vorliegenden Bauantrag um einen sogenannten „**Bauturbo**“-Fall nach dem **Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung** gemäß **§§ 246e, 31 Abs. 3 oder 34 Abs. 3b BauGB**.

Die Regelungen zum „Baturbo“ können hier aufgrund von Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hochpaint“ gemäß § 31 Abs. 3 BauGB angewendet werden.

Im Bebauungsplan „**Hochpaint**“ ist eine Bebauung von **EG + D** festgesetzt. Beantragt wurde hier **EG + I**, um eine sinnvolle Wohnraumnutzung zu ermöglichen. Die weiteren Befreiungen stehen im Zusammenhang mit dieser geplanten Nutzung.

Die Gemeinde **Fürstenstein** hat in diesem Bauantragsverfahren neben der **Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB** auch über die **Zustimmung zur Anwendung der Regelungen zum „Baturbo“ gemäß § 36a BauGB** zu entscheiden.

**Vorschlag zum Beschluss über das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB:**

Der Gemeinderat Fürstenstein stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau an das bestehende Wohnhaus zur Schaffung von Wohnraum auf dem Flurstück 2377, Gemarkung Fürstenstein, zu. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. Ebenso wird den Befreiungsanträgen nach § 31 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

**Beschluss über die Zustimmung zum Baturbo nach § 36a BauGB:**

Der Gemeinderat Fürstenstein stimmt der Anwendung der Regelungen zum Baturbo gemäß § 31 Abs. 3 BauGB (i. V. m. § 36a BauGB) für den geplanten Anbau an das bestehende Wohnhaus auf dem Flurstück 2377, Gemarkung Fürstenstein, zu, um Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hochpaint“ zu ermöglichen.



## Sachgebiet

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

## Sachbearbeiter

Frau Weinzierl

## Beratung

Gemeinderat

## Datum

26.03.2026

## Behandlung

öffentlich

## Zuständigkeit

Entscheidung

## Betreff

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von drei Wohnhäusern in der Bergstr. (OT Fürstenstein) auf dem Flurstück 121/28, Gemarkung Fürstenstein**

## Anlagen:

Bauvoranfrage\_3-Wohnhaeuser-8ae9dac0-efae-4942-a89c-842581001f58

Ergaenzende\_Angaben\_zum\_Antrag\_auf\_Vorbescheid-3d610c2f-d83e-4e4a-97d7-e3f114627b8b

Katasterauszug-fe3a9293-3a1c-46f9-a56e-9844439c808b

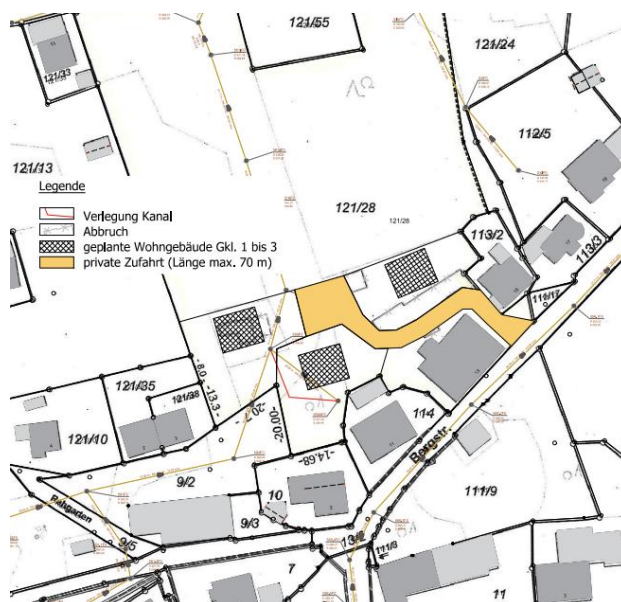
myForm-pdf\_antrag\_vorbescheid-Vorbescheid-5b8cf83b-8083-4a5d-97fc-8bac770b62c8

Sachverhalt:**Lageplanauszug aus der Bergstraße:**

## Bestand:



## Planung:



Es liegt ein Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung von drei Wohnhäusern auf dem Flurstück 121/28, Gemarkung Fürstenstein, im Bereich der Bergstraße in Fürstenstein vor. Die betroffene Fläche liegt nach derzeitiger Einschätzung im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „Flächen für den Wald“ ausgewiesen, angrenzend befindet sich eine Fläche mit der Ausweisung „MD“ – Dorfgebiet.

Bereits am 20.08.2025 wurde eine Bauvoranfrage für dieses Vorhaben gestellt, jedoch aufgrund mangelnder Aussicht auf Erfolg zurückgenommen. Im Zuge der aktuellen Gesetzesänderung wurde der Antrag nun erneut eingereicht.

Der Umfang der Bauvoranfrage umfasst drei Wohnhäuser der Gebäudeklassen 1 bis 3. Die Anzahl der Wohneinheiten ist variabel, da insbesondere bei Gebäudeklasse 3 keine feste Höchstzahl vorgegeben ist; die maximale Anzahl richtet sich nach der Gebäudehöhe. Eine genaue Bestimmung der geplanten Wohneinheiten ist daher derzeit nicht möglich.

Vom Antragsteller wurden die folgenden ergänzenden Angaben gemacht:

Die im beigefügten Lageplan dargestellte Bebauung soll im Rahmen des „Bauturbos“ gemäß § 246e BauGB erfolgen. Geplant sind Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3, wobei das Urgelände weitestgehend erhalten bleiben soll. Bauweise, Wandhöhen, Kubatur und Dachform sowie das Maß der baulichen Nutzung werden an die vorhandene Bebauung und die Nachbargrundstücke angepasst.

**Bauweise und bauliche Merkmale:**

- Untergeschoss plus zwei Vollgeschosse
- Dachform: Satteldach bis max. 30° oder Walmdach bis max. 20°, jeweils mit Ziegeleindeckung
- Wandhöhe: bis max. 9 m ab Urgelände an der ungünstigsten Stelle (talseitig)
- Stellplätze gemäß gemeindlicher Satzung werden auf den Baugrundstücken erstellt
- Einhaltung der erforderlichen Abstandflächen zu Nachbargrundstücken

**Öffentliche Belange und Vereinbarkeit:**

Das Bauvorhaben beeinträchtigt die öffentlichen Belange nicht, da das örtliche Landschaftsbild nicht gestört wird. Die bestehende Kubatur wird nahezu standortgleich ersetzt. Vorhandene Nebengebäude werden abgebrochen und die geplanten Wohngebäude an deren Stelle errichtet. Nördlich, östlich und westlich des Plangebiets ist bereits Bebauung vorhanden, sodass die neuen Gebäude nicht wesensfremd erscheinen und die Möglichkeiten der Erholung der Allgemeinheit nicht beeinflussen. Die natürliche Eigenart der Landschaft bleibt erhalten.

**Erschließung:**

- Verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Gemeindestraße
- Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage ist vorhanden und gesichert
- Anschluss an die gemeindliche Abwasserbeseitigung im Mischsystem ist vorhanden
- Löschwasserversorgung durch ausreichend Unterflur- und Oberflurhydranten gesichert

Für das bereits erwähnte Bauvorhaben „Errichtung von drei Wohnhäusern“ auf dem Flurstück 121/28, Gemarkung Fürstenstein, ist bei der Gemeinde am 02.03.2026 folgende Mitteilung der Unteren Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Passau eingegangen:

**Baumaßnahme: Errichtung von drei Wohnhäusern**  
**Az. 20260386**

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*der o.a. Antrag auf Baugenehmigung mit dem Az. 20260386 ist am 25.02.2026 bei uns eingegangen. Diesbezüglich erhielten Sie bereits eine Eingangsinformation verbunden mit der Bitte um Auskunft, ob das gemeindliche Einvernehmen Ihrerseits gem. § 36 BauGB erteilt wird.*

*Nachdem bei vorliegendem Antrag das neu eingeführte Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (gem. § 246e, § 31 Abs. 3 oder § 34 Abs. 3 b BauGB) Anwendung finden kann, ersuchen wir Sie darüber hinaus, gem. § 36 a BauGB über die Zustimmung der in diesem Sinne vorliegenden Abweichungen zu entscheiden.*

*Bitte beachten Sie, dass die Zustimmung nach § 36 a Abs. 1 Satz 4 BauGB als erteilt gilt, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von 3 Monaten nach Eingang des Ersuchens widerspricht (Zustimmungsfiktion).*

*Insofern Sie die Möglichkeit der informellen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 36 a Abs. 2 Satz 1 BauGB nutzen, erhöht sich die Entscheidungsfrist gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB um die Dauer der Stellungnahme, höchstens aber um einen Monat. Im gegebenen Fall ist die Bauaufsichtsbehörde hierüber umgehend nach Beginn der Öffentlichkeitsbeteiligung zu unterrichten. Die Dauer der Beteiligung ist in diesem Zusammenhang ebenfalls mitzuteilen.*

Demnach handelt es sich bei dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid (nicht Bauantrag, wie von der Unteren Bauaufsichtsbehörde beschrieben) um einen sogenannten „Baturbo“-Fall nach dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnbaus und zur Wohnraumsicherung gemäß §§ 246e, 31 Abs. 3 oder 34 Abs. 3b BauGB.

Die Gemeinde Fürstenstein hat zu diesem Bauantragsverfahren neben der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB auch über die Zustimmung zur Anwendung der Regelungen zum „Baturbo“ gemäß § 36a BauGB zu entscheiden.

#### **Vorschlag zum Beschluss über das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB:**

Der Gemeinderat Fürstenstein stimmt dem Antrag auf Vorbescheid für die „Errichtung von drei Wohnhäusern“ auf dem Flurstück 121/28, Gemarkung Fürstenstein, zu. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB sowie die Zustimmung zur Sanierungssatzung werden erteilt.

#### **Beschluss über die Zustimmung zum Baturbo nach §36a BauGB:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein stimmt der Anwendung der Regelungen des sogenannten „Baturbos“ gemäß § 246e Abs. 1 und Abs. 3 BauGB zu. Die Zustimmung erfolgt hier für Vorhaben, die im Außenbereich liegen, jedoch in einem räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die planungsrechtlich nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB oder nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Die Zustimmung wird ausdrücklich für das Vorhaben „Antrag auf Vorbescheid für Errichtung von drei Wohneinheiten“ auf dem Flurstück 121/28, Gemarkung Fürstenstein, erteilt.



## Sachgebiet

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

## Sachbearbeiter

Frau Weinzierl

## Beratung

Gemeinderat

## Datum

26.03.2026

## Behandlung

öffentlich

## Zuständigkeit

Entscheidung

## Betreff

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung; Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Nebengebäudes mit Gabionenmauer und Satteldach auf bestehender Garage im Buchenweg (OP) auf dem Flurstück 4903/8, Gmkg. Fürstenstein**

## Anlagen:

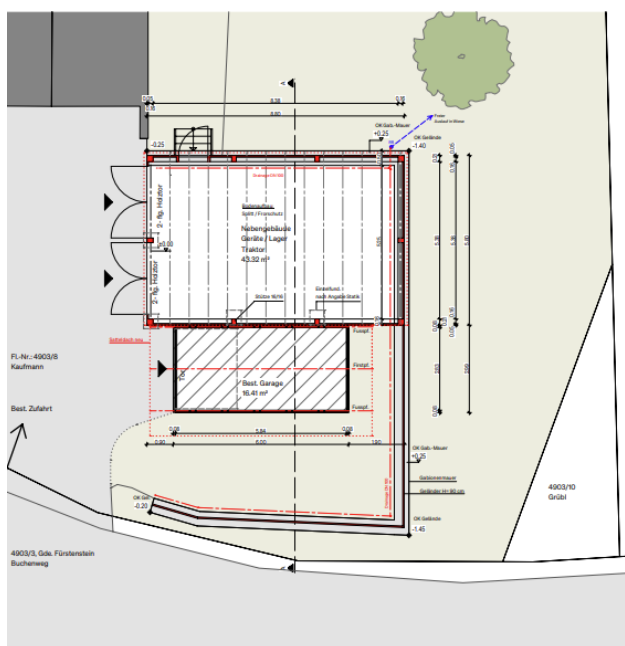
3097\_26\_02\_Statistischer\_Erhebungsbogen260309-635a4572-4c23-4a70-86e0-e32ac4ba7099  
 3097\_26\_03\_Bautafel\_260309-0e1a73cd-e8ab-41c2-816f-c9d86bfce9d4  
 3097\_26\_04\_Nutzflaeche\_260309-0d57ff6f-4e51-4630-853c-f13fa9af7abf  
 3097\_26\_05\_Bruttorauminhalt\_260309-1e3fd1e4-cab2-457f-9fe9-8a7aad117247  
 3097\_26\_06\_Bruttogrundflaeche\_260309-94211e09-49f5-487f-81a8-78ace8994919  
 3097\_26\_07\_Amtl\_Lageplan\_260309-826740c1-25d5-4a55-8fab-bc29f56d5872  
 3097\_26-4-GPL\_001\_Grundriss\_SCHNI\_ANSI\_260309-4891ca16-ce10-47b3-bb9a-c4b01930c19a  
 3097\_26-4-LPL\_001\_Lageplan\_260309-25fb3a79-ee51-46e0-a106-777616947e94  
 3097\_26-4-LPL\_002\_Luftbild\_260309-1a126eae-d5ba-48e5-869e-e4f0b9c1248a  
 3097\_26-4-LPL\_003\_Abstandsflaechen\_260309-bf3ccf70-7c76-4165-8dbe-4b545c969327  
 myForm-pdf\_antrag\_bau-Bauantrag-fbe48302-7fcd-4518-994b-f1afd6bbca91

Sachverhalt:

## Bestand:



## Planung:



Auf dem Flurstück 4903/8, Gemarkung Fürstenstein, wurde ein Bauantrag zur Errichtung eines Nebengebäudes mit Gabionenwand und Dachkonstruktion auf einer bestehenden Garage gestellt.

Das Grundstück liegt innerhalb der Ortsabrundungssatzung „Oberpolling Hauptort“ und ist gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Bei dem Antrag handelt es sich um eine bereits bestehende Baumaßnahme. Die bestehende Garage verfügt über eine rechtskräftige Baugenehmigung vom 01.08.2000, Aktenzeichen 20001813.

Das geplante Nebengebäude soll in konventioneller Holzständerbauweise mit Holzverkleidung und Pultdach errichtet werden. Die vorgesehene Gabionenwand erreicht im höchsten Punkt eine Höhe von 1,70 m. Nach den vorliegenden Planunterlagen können die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO eingehalten werden.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen, da es sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet. Das Nebengebäude stellt eine untergeordnete bauliche Anlage dar und fügt sich nach Art, Maß und Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es entspricht der zulässigen Nutzung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes und beeinträchtigt die städtebauliche Ordnung nicht.

Bauordnungsrechtlich bestehen ebenfalls keine Bedenken. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist gesichert, die Gabionenwand mit einer Höhe von 1,70 m bewegt sich im üblichen Rahmen für Grundstückseinfriedungen und die Bauweise entspricht den Anforderungen der Bayerischen Bauordnung. Die bestehende Garage bildet die baurechtliche Grundlage für das Vorhaben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben sowohl planungsrechtlich nach § 34 BauGB als auch bauordnungsrechtlich nach der BayBO zulässig ist. Es bestehen keine Versagungsgründe und die bauliche Maßnahme fügt sich in die vorhandene Bebauungsstruktur ein. Aus Sicht der Verwaltung kann daher dem Bauantrag zugestimmt werden.

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

- Die Zufahrt erfolgt über eine Ortsstraße
- Ein Anschluss an das gemeindliche Abwassersystem im Mischsystem ist grundsätzlich möglich, jedoch wird lt. Antragsteller ein Wasseranschluss im Nebengebäude nicht verwendet.
- Die Wasserversorgung ist sichergestellt
- Die Löschwasserversorgung ist gemäß Art. 12 BayBO gewährleistet

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung für die Errichtung eines Nebengebäudes mit Gabionenwand und Satteldach auf der bestehenden Garage auf Flurstück 4903/8, Gemarkung Fürstenstein, zu. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.



## Sachgebiet

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

## Sachbearbeiter

Herr Bauer

## Beratung

Gemeinderat

## Datum

26.03.2026

## Behandlung

öffentlich

## Zuständigkeit

Entscheidung

## Betreff

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**

**Änderung des Flächennutzungsplanes mit integr. Landschaftsplan durch DB Nr. 17;**

**Behandlung der Äußerungen aus der Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung nach § 3 Abs. 1  
und § 4 Abs. 1 BauGB;**

**Abwägungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 17 wurde der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das Beteiligungsverfahren brachte folgendes Ergebnis:

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken bzw. Einwände vorgebracht.

Folgende Behörden haben von der Bauleitplanung Kenntnis erhalten, jedoch keinerlei Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit vorgebracht bzw. der Planung zugestimmt:

- Landratsamt Passau, SG Städtebau
- Landratsamt Passau, SG Untere Naturschutzbehörde
- Landratsamt Passau, SG Untere Wasserrechtsbehörde – Bereich „Überschwemmungsgebiete“
- Brandschutzdienststelle Landkreis Passau
- Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt, Landshut
- Regionaler Planungsverband Donau Wald, Straubing
- Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau/Isar
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Passau
- IHK Niederbayern, Passau
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Regensburg
- Bayernwerk Netz GmbH, Vilshofen
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Vilshofen
- ZAW Donau-Wald, Außernzell
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
- Gesundheitsamt Passau
- Kreisheimatpfleger des Landkreises Passau

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Bedenken bzw. Anregungen vorgebracht:

**Landratsamt Passau, SG Bauwesen rechtlich, vom 16.02.2026****4. Rechtliche Beurteilung/Hinweise**

- a) Beim Verfahrensblatt muss es in Ziff. 7 „Deckblatt 17“ heißen
- b) Aus Rechtssicherheitsgründen wird für die Ziff. 9 des Verfahrensblattes das Muster der aktuellen Planungshilfen im Internet empfohlen
- c) Die im Bebauungsplan geplanten Eingrünungsflächen sollten auch im Dbl. dargestellt werden (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- d) Auf Seite 4 macht der Begriff „Waldkindergarten“ für die Zuordnung der Fläche durchaus Sinn; dann sollte der Waldkindergarten aber auch im Plan erkennbar sein, z. B. durch ein geeignetes Planzeichen
- e) Wie ist der Satz in Ziff. 2 der Begründung zu verstehen: Alternative Standorte sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden?
- f) Bei den „Abwägungskriterien“ sollte der erforderliche Mindestabstand zu Wohngebieten benannt werden

**Abwägungsvorschläge zu Ziffer 4.:**

- a) Das Verfahrensblatt wird korrigiert.
- b) Die Ziffer 9 des Verfahrensblattes wird angepasst.
- c) Die Eingrünungsflächen sind im Deckblatt dargestellt.
- d) Für den Waldkindergarten wird ein Planzeichen ergänzt.
- e) Planungsalternativen ergeben sich aufgrund der gewünschten Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht und sind bei dem gewählten Standort aufgrund der Vorbelastung des Landschaftsraumes (Gemeindestraße und Strom-Freileitung) bzw. der beschränkten Raumwirksamkeit und der Einhaltung des Kriterienkatalogs der Gemeinde Fürstenstein zur Errichtung von PV Freiflächenanlagen nicht erforderlich.
- f) Der gemäß dem Kriterienkatalog der Gemeinde Fürstenstein erforderliche Mindestabstand zu vorhandenen Wohngebieten soll 200 m betragen. Der tatsächlich vorhandene Abstand zur Wohnbebauung beträgt ca. 150 Meter. Hierbei handelt es sich um ein einziges Wohngebäude (in einem MD nach dem Flächennutzungsplan). Der Abstand zu den nächsten Wohngebäuden hält den geforderten Mindestabstand von 200 Metern ein.  
Der Kriterienkatalog sieht eine Ausnahmeregelung vor, wonach von dem erforderlichen Mindestabstand abgewichen werden kann.  
Aus Sicht der Gemeinde Fürstenstein ist die Regelung des Mindestabstandes gemäß dem Kriterienkatalog in diesem Fall nicht maßgebend, da sich die Wohnbebauung in keinem Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern in einem Dorfgebiet („MD“) nach dem Flächennutzungsplan befindet.  
Trotzdem wird in diesem Fall von der Möglichkeit der Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht; der tatsächlich vorhandene Abstand von ca. 150 Meter wird als ausreichend anerkannt.

**Beschluss:**

Die Abwägung der Stellungnahme des Landratsamtes Passau, SG Bauwesen rechtlich, vom 16.02.2026 zum Entwurf des Deckblattes Nr. 17 zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen ist, wird wie vorgeschlagen beschlossen.

Abstimmung:**Landratsamt Passau, SG Technischer Umweltschutz, vom 09.02.2026**

Sachkomplex Lärmschutz und Luftreinhaltung (i.V. mit Nr. 2.4)

Durch den Solarpark können Immissionen in Form von Licht und Lärm entstehen. Durch den ausreichenden Abstand ist nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu rechnen. Eine Blendwirkung ist durch den Abstand von über 100 m nicht zu erwarten. Von Seiten des technischen Umweltschutzes bestehen keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag:

Die fachliche Information wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein nimmt die fachliche Information zur Kenntnis.

Abstimmung:**Landratsamt Passau, SG 53/Wasserrecht (Altlasten) vom 21.01.2026**

Hinsichtlich der Altlasten bestehen keine Bedenken. Im betroffenen Bereich sind lt. ABuDIS keine Altlasten bekannt.

Sonstige fachliche Informationen:

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen sind größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen zu vermeiden (StMI Schreiben zu Freiflächenphotovoltaikanlagen vom 19.11.2009 Az: IIB5-4112.79-037/09 (StMI, 2009)).

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Auf Landwirtschafts- und sonstigen Flächen im Außenbereich werden Photovoltaikmodule in der Regel mittels verzinkter Stahlprofile im Boden verankert. Hierzu wäre § 5 BBodSchV zu beachten (mögliche Zusatzbelastung durch verzinkte Stahlprofile).

Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Es wird auf die Vorgaben der LABO-Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ - LABO-Projekt B 5.22: Erarbeitung einer Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ vom 28.02.2023 verwiesen.

Abwägungsvorschlag:

Die fachlichen Informationen sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan SO „Solarpark Unterpolling“ einzuarbeiten, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein nimmt die fachlichen Informationen zur Kenntnis und beschließt die Einarbeitung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan SO „Solarpark Unterpolling“, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Abstimmung:**Regierung von Niederbayern, Landshut, vom 29.01.2026**

Die Gemeinde Fürstenstein plant die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 17, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit einem Geltungsbereich von ca. 2,6 ha zu schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Unterpolling“ erfolgt im Parallelverfahren. Die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Niederbayern nimmt hierzu wie folgt Stellung:

**Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind:**

Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 6.2.1 Z).

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (LEP 6.2.3 G).

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Freiraum für bauliche Nutzungen, Infrastrukturanlagen oder den Rohstoffabbau vorrangig in Bereichen erfolgen, die keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt oder die landschaftsgebundene Erholung haben (vgl. Regionalplan Donau-Wald RP 12 B I 1.4 G).

Nach RP Donau-Wald B II 1.3 (G) sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

**Bewertung der Planung:**

Die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien dienen dem Umbau der bayerischen Energieversorgung, der Ressourcenschonung und dem Klimaschutz. Das geplante Vorhaben leistet hierzu grundsätzlich einen entsprechenden Beitrag und entspricht damit dem Ziel 6.2.1 des LEP.

Nach dem Grundsatz 6.2.3 des Landesentwicklungsprogrammes sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten errichtet werden. Hierzu zählen u.a. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen oder Konversionsflächen. Eine Vorbelastung im Sinne von LEP 6.2.3 ist nicht vorhanden, sodass dem Grundsatz 6.2.3 nicht entsprochen wird.

Gemäß Planungsunterlagen ist die Ortsstraße im Süden ein Teil des Fernwanderweges „Via Nova“ und im Nordwesten befindet sich ein Waldkindergarten. Gemäß Regionalplan Donau-Wald (RP 12 B I 1.4 G) sollen Freiräume, die eine besondere Funktion für den Naturhaushalt oder für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen, geschützt werden. Das Plangebiet selbst wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Daher ist davon auszugehen, dass dem Plangebiet selbst keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt oder die landschaftsgebundene Erholung zukommt. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen kann die Sichtbarkeit reduziert werden. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, sind die grünordnerischen Maßnahmen (Eingrünung) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (vgl. RP 12 B II 1.3 G).

**Zusammenfassung:**

Insgesamt dürfte sich die anthropogene Überprägung des Landschaftsbildes aufgrund der vorhandenen Topografie und den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen in Grenzen halten, sodass Erfordernisse der Raumordnung der Planung daher in Summe nicht entgegengehalten werden.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Abstimmung:**Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 16.02.2026**

Zu o.g. Planung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Bodenschutz:

Bei einer Festsetzung eines lichten Reihenabstandes zwischen den Modultischen von mind. 5,00 m, wie auf S. 8 des Bebauungsplanes sowie in den Schnitten der PV-Module auf dem Lageplan M 1:1000 angegeben, gehen wir aus bodenschutzfachlicher Sicht davon aus, dass eine ausreichend vor Erosionen und Oberflächenabflüssen schützende Vegetationsdecke gewährleistet wird. Die folgenden bodenschutzfachlichen Ausführungen gelten unter der Voraussetzung der Einhaltung dieses Mindestabstandes von 5 m.

Die gesamte Fläche ist aufgrund der vorliegenden Substrate sehr verdichtungsempfindlich. Von einem erheblichen Verlust an Wasserrückhaltevermögen und einem Anstieg der Oberflächenabflüsse ist bei unsachgemäßem Bodenschutz im Rahmen der Baumaßnahme zu rechnen.

Mit Verweis auf § 4 Abs. 5 BBodSchV ist die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 mit Dokumentation gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde der zum Bodenschutz getroffenen Maßnahmen während der Bauphase durch ein dazu befähigtes Büro/Bodenkundlichen Baubegleiter bodenschutzfachlich erforderlich (Anforderung: Zertifizierung durch Bundesverband Boden oder vergleichbaren Nachweis oder Referenzen).

Für Gründung und oberirdische Befestigungen ist die Verwendung von wirkstabilen ZinkMagnesium-Aluminium-Korrosionsschutzlegierungen zu fordern da ansonsten über die gesamte Nutzungsdauer von einer Zinkanreicherung im Boden oberhalb des Vorsorgewertes nach BBodSchV auszugehen ist. Damit wäre auch ein Wertverlust der Fläche verbunden.

Grundsätzlich sind die bodenschutzfachlichen Vorgaben an Modulabstände, Modulhöhen usw. des LABO Leitfadens „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ sowie die Hinweise auf der:

„Themenplattform für das Planen und Genehmigen von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ unter: [https://www.energieatlas.bayern.de/thema\\_sonne/photovoltaik/bodenschutz](https://www.energieatlas.bayern.de/thema_sonne/photovoltaik/bodenschutz) des Bayerischen Wirtschaftsministeriums zu beachten.

Abwägungsvorschlag:

Die bodenschutzfachlichen Vorgaben sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein beschließt, dass die bodenschutzfachlichen Vorgaben in den Bebauungsplan einzuarbeiten sind.

Abstimmung:

**Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, vom 03.02.2026**

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).

**Abwägungsvorschlag:**

Die bodendenkmalpflegerischen Belange sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein beschließt, dass die bodendenkmalpflegerischen Belange in den Bebauungsplan einzuarbeiten sind.

**Sachgebiet**

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

**Sachbearbeiter**

Herr Bauer

**Beratung**

Gemeinderat

**Datum**

26.03.2026

**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\_SO\_Solarpark\_Unterpolling\_260310

FNP\_SO\_Solarpark\_Unterpolling\_Umweltbericht\_2026\_03\_09

**Sachverhalt:**

Das Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde abgeschlossen; die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich, in den Entwurf des Deckblattes Nr. 17 zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan vom 26.03.2026 eingearbeitet und ergänzt.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein billigt den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 17 in der Fassung vom 26.03.2026. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.



## Sachgebiet

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

## Sachbearbeiter

Herr Bauer

## Beratung

Gemeinderat

## Datum

26.03.2026

## Behandlung

öffentlich

## Zuständigkeit

Entscheidung

## Betreff

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Aufstellung des Bebauungsplanes SO "Solarpark Unterpolling";  
Behandlung der Äußerungen aus der Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung nach § 3 Abs. 1  
und § 4 Abs. 1 BauGB;  
Abwägungsbeschluss**

**Sachverhalt:**

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes SO „Solarpark Unterpolling“ wurde der Öffentlichkeit sowie den Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das Beteiligungsverfahren brachte folgendes Ergebnis:

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken bzw. Einwände vorgebracht.

Folgende Behörden haben von der Bauleitplanung Kenntnis erhalten, jedoch keinerlei Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit vorgebracht bzw. der Planung zugestimmt:

- Landratsamt Passau, SG Städtebau
- Landratsamt Passau, SG 53 Abwasser
- Brandschutzdienststelle Landkreis Passau
- Regierung von Niederbayern, Gewerbeaufsichtsamt, Landshut
- Regionaler Planungsverband Donau Wald, Straubing
- Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, Landau/Isar
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Passau
- IHK Niederbayern, Passau
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Regensburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Vilshofen
- ZAW Donau-Wald, Außernzell
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Regensburg
- Gesundheitsamt Passau
- Kreisheimatpfleger des Landkreises Passau

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Bedenken bzw. Anregungen vorgebracht:

**Landratsamt Passau, SG Bauwesen rechtlich, vom 16.02.2026****3. Rechtliche Beurteilung/Hinweise**

- a) Warum hat sich die Gemeinde anders als alle anderen Gemeinden im Landkreis für einen Angebotsbebauungsplan und nicht für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entschieden? Auch das Ministerium empfiehlt einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Ziff. 1.1 des MS vom 10.12.2021.
- b) Aus Rechtssicherheitsgründen wird für die Ziff. 8 des Verfahrensblattes das Muster der aktuellen Planungshilfen im Internet empfohlen
- c) In Ziff. 1.0 der Begründung fehlt das Datum des Kriterienkatalogs der Gemeinde
- d) Wie ist der Satz in Ziff. 1.1 der Begründung zu verstehen: Alternative Standorte sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden?
- e) Bei dem Luftbild auf Seite 5 sollte besser die Farbe Orange für SO für das Gebiet verwendet werden
- f) Das Planzeichen 3. Macht für die kurze Zufahrt zur Anlage Sinn; dass die angrenzende öff. Verkehrsfläche dieselbe Farbe hat, kann aber u. E. nicht richtig sein
- g) Der Wildschutzzaun ist mit 2 m Höhe an der Grenze zulässig; es sollte jedoch geprüft werden, ob dies nicht zu Konflikten bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen führen kann
- h) Bei Batteriespeicher sollte ergänzt werden, ob diese nur zur Speicherung der dort erzeugten Energie oder auch als sog. Trading-Speicher zulässig sind
- i) Ist gemeint, max. 50 m<sup>2</sup> für Trafo, Batteriespeicher, Übergabestation und Wechselrichter, also insgesamt max. 200 m<sup>2</sup>?
- j) Bei II. 1 sollte hinter „zwischen Modulreihen“ ergänzt werden: entsprechend „Schema Schnitte“
- k) Über die Festsetzung einer Dachform für die Gebäude könnte noch nachgedacht werden
- l) Soll in der Planschablone die Zahl „18.061 m<sup>2</sup>“ die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sein? Welche Bedeutung hat darüber hinaus die GRZ mit kleiner gleich 0,4?
- m) Was ist in der Planschablone mit „H = max. 4,00 m“ gemeint?
- n) Die ganz wesentlichen Punkte, wie z. B. Rückbaufristen, Rückbauverpflichtung, Bankbürgschaften für Rückbau, Bepflanzung usw. sowie die dingliche Sicherung wird die Gemeinde sicherlich in einem städtebaulichen Vertrag regeln, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden sollte
- o) Auf die Beteiligungsmöglichkeit der Gemeinde an den Einnahmen wird im MS vom 10.12.2021 auf Seite 32 hingewiesen
- p) Um sicherzustellen, dass das Projekt auch umgesetzt werden kann, sollte frühzeitig die dauerhafte Verfügbarkeit/Nutzbarkeit von Flächen für Leitungen bis zum geplanten Einspeisepunkt geprüft und rechtlich abgesichert werden (Dienstbarkeit, Gestattungsvertrag o. ä.)
- q) Im Umweltbericht wird in Ziff. 7 gefordert, dass Auflagen zum Monitoring im Bebauungsplan festzusetzen sind, da ein Baugenehmigungsverfahren in der Regel entfällt; diese Festsetzungen fehlen

#### Abwägungsvorschläge zu Ziffer 4.:

- a) Der Angebotsbebauungsplan wird in einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgewandelt. Dies bedarf nach Rücksprache bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde am Landratsamt Passau keiner zusätzlichen Verfahrensschritte, es ist lediglich eine redaktionelle Änderung. Das Wort „Vorhabenbezogen“ wird eingefügt.
- b) Die Ziffer 8 des Verfahrensblattes wird angepasst.

- c) Der ursprüngliche Kriterienkatalog für die Aufstellung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen war zunächst bis 31.12.2025 befristet. In der Sitzung des Gemeinderates Fürstenstein vom 29.01.2026 wurde die Verlängerung auf unbestimmte Zeit beschlossen. Die aktuelle Fassung des Kriterienkataloges trägt das Datum 17.03.2026; dieses wird in Ziffer 1.0 der Begründung ergänzt.
- d) Planungsalternativen ergeben sich aufgrund der gewünschten Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht und sind bei dem gewählten Standort aufgrund der Vorbelastung des Landschaftsraumes (Gemeindestraße und Strom-Freileitung) bzw. der beschränkten Raumwirksamkeit und der Einhaltung des Kriterienkatalogs der Gemeinde Fürstenstein zur Errichtung von PV Freiflächenanlagen nicht erforderlich.
- e) Im Luftbild wird das Gebiet Orange dargestellt.
- f) Die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche wird Goldocker dargestellt.
- g) Der Wildschutzzaun soll an der Grenze bleiben.
- h) Es ist die Verwendung eines Grünstromspeichers vorgesehen.
- i) Bei Ziffer 2.1 wird das Wort „je“ gestrichen.
- j) Der Satz: entsprechend „Schema-Schnitte“ wird ergänzt.
- k) Bei II.1 wird ein Flachdach festgesetzt.
- l) Die Zahl 18.061 m<sup>2</sup> ist die Fläche des Baufensters, das wird geändert. Maßgebend ist die Grundstücksfläche mit 26.273 m<sup>2</sup>, die GRZ ist mit 0,4 angesetzt. In Bezug auf die Grundstücksfläche und die Grundflächen ergibt sich eine GRZ von 0,39.
- m) Gemäß der textlichen Festsetzung bei II.2 ist dies die maximale Firsthöhe der Nebengebäude.
- n) Die Gemeinde Fürstenstein schließt vor dem Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger ab.
- o) Die Gemeinde nimmt das zur Kenntnis.
- p) Da der Netzeinspeisepunkt auf dem Grundstück des Vorhabenträger liegt, sind keine Dienstbarkeiten erforderlich.
- q) Im Bebauungsplan sind in den textlichen Festsetzungen entsprechende Regelungen vorzuschreiben.

#### Beschluss:

Die Abwägung der Stellungnahme des Landratsamtes Passau, SG Bauwesen rechtlich, vom 16.02.2026 zum Entwurf des Bebauungsplanes SO „Solarpark Unterpolling“, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen ist, wird wie vorgeschlagen beschlossen. Der Angebotsbebauungsplan ist in einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzuwandeln.

#### Abstimmung:

#### **Landratsamt Passau, SG Untere Naturschutzbehörde, vom 16.02.2026**

Der Naturschutzreferent hat folgenden Hinweis für Eigentümer und Bewirtschafter:

Sollte eine Beweidung der Fläche geplant sein, ist es sinnvoll, sich bereits vor Bau der Anlage mit dem Thema wolfsabweisende Zäunung bzw. Herdenschutzhunden auseinanderzusetzen. Auch wenn zum aktuellen Zeitpunkt nicht von einer akuten Gefahr zu sprechen ist, ist ein Nachrüsten bei Zäunen oft mit mehr Aufwand verbunden, als eine frühzeitige Berücksichtigung in der Planung. Das

Anlernen und das gegenseitige Eingewöhnen von Herdenschutzhund, Herde und Bewirtschafter braucht ebenfalls Zeit.

Ggfs. können v.a. für Herdenschutzhunde Fördermittel des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Passau (Förderrichtlinie „Investition Herdenschutz Wolf“) in Anspruch genommen werden. Auch ist bei dem Aufbau der Module auf mögliche Verletzungsrisiken für die Tiere, sowie auf den Schutz der Verkabelung zu achten. Eine Beweidung von Freiflächenphotovoltaikanlagen ist nicht nur mit Schafen und Ziegen möglich. Jedoch gelten bei Rindern, Pferden usw. z.T. andere Anforderungen. Das folgende Informationsmaterial bezieht sich vorwiegend auf Schaf-/Ziegenbeweidung:

- LfL-Information: Beweidung von Photovoltaik-Anlagen mit Schafen
- [https://www.lfl.bayern.de/mam/cms07/publikationen/daten/informationen/beweidungpv-anlagen-schafe\\_lfl-information.pdf](https://www.lfl.bayern.de/mam/cms07/publikationen/daten/informationen/beweidungpv-anlagen-schafe_lfl-information.pdf)
- Projektinformation „Schaf schafft Landschaft“: Hinweise zur Beweidung von Photovoltaik Freiflächenanlagen mit Schafen und Ziegen
- [https://www.schafland17.de/fileadmin/user\\_upload/SchafLand17/Download/Handout/SsL\\_Handout\\_Solarparkbeweidung.pdf](https://www.schafland17.de/fileadmin/user_upload/SchafLand17/Download/Handout/SsL_Handout_Solarparkbeweidung.pdf)
- [https://www.schafland17.de/fileadmin/user\\_upload/SchafLand17/Download/Flyer/SsL\\_Wichelhaus\\_SchafbeweidungUnterPV\\_online.pdf](https://www.schafland17.de/fileadmin/user_upload/SchafLand17/Download/Flyer/SsL_Wichelhaus_SchafbeweidungUnterPV_online.pdf)

Abwägungsvorschlag:

Die fachliche Information wird zur Kenntnis genommen. Eine Beweidung ist nicht vorgesehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein nimmt die fachliche Information zur Kenntnis.

Abstimmung:

**Landratsamt Passau, SG Technischer Umweltschutz, vom 09.02.2026**

Sachkomplex Lärmschutz und Luftreinhalte (i.V. mit Nr. 2.4)

Durch den Solarpark können Immissionen in Form von Licht und Lärm entstehen. Durch den ausreichenden Abstand ist nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu rechnen. Eine Blendwirkung ist durch den Abstand von über 100m nicht zu erwarten.

Von Seiten des technischen Umweltschutzes bestehen keine Bedenken.

Abwägungsvorschlag:

Die fachliche Information wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein nimmt die fachliche Information zur Kenntnis.

Abstimmung:

**Landratsamt Passau, SG 53/Wasserrecht (Altlasten) vom 21.01.2026**

Hinsichtlich der Altlasten bestehen keine Bedenken. Im betroffenen Bereich sind lt. ABuDIS keine Altlasten bekannt.

Sonstige fachliche Informationen:

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen sind größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen zu vermeiden (StMI Schreiben zu Freiflächenphotovoltaikanlagen vom 19.11.2009 Az: IIB5-4112.79-037/09 (StMI, 2009)).

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Auf Landwirtschafts- und sonstigen Flächen im Außenbereich werden Photovoltaikmodule in der Regel mittels verzinkter Stahlprofile im Boden verankert. Hierzu wäre § 5 BBodSchV zu beachten (mögliche Zusatzbelastung durch verzinkte Stahlprofile).

Auf die Verpflichtung nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Es wird auf die Vorgaben der LABO-Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ - LABO-Projekt B 5.22: Erarbeitung einer Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ vom 28.02.2023 verwiesen.

Abwägungsvorschlag:

Die fachlichen Informationen sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan SO „Solarpark Unterpolling“ einzuarbeiten.

Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein nimmt die fachlichen Informationen zur Kenntnis und beschließt die Einarbeitung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan SO „Solarpark Unterpolling“.

Abstimmung:

### **Regierung von Niederbayern, Landshut, vom 29.01.2026**

Die Gemeinde Fürstenstein plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark Unterpolling“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit einem Geltungsbereich von ca. 2,6 ha zu schaffen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 17 erfolgt im Parallelverfahren. Die höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Niederbayern nimmt hierzu wie folgt Stellung:

**Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind:**

Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP 6.2.1 Z).

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden (LEP 6.2.3 G).

Nach dem Regionalplan Donau-Wald soll die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Freiraum für bauliche Nutzungen, Infrastrukturanlagen oder den Rohstoffabbau vorrangig in Bereichen erfolgen, die keine besonderen Funktionen für den Naturhaushalt oder die landschaftsgebundene Erholung haben (vgl. Regionalplan Donau-Wald RP 12 B I 1.4 G).

Nach RP Donau-Wald B II 1.3 (G) sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

**Bewertung der Planung:**

Die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien dienen dem Umbau der bayerischen Energieversorgung, der Ressourcenschonung und dem Klimaschutz. Das geplante Vorhaben leistet hierzu grundsätzlich einen entsprechenden Beitrag und entspricht damit dem Ziel 6.2.1 des LEP.

Nach dem Grundsatz 6.2.3 des Landesentwicklungsprogrammes sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten errichtet werden. Hierzu zählen u.a. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen oder Konversionsflächen. Eine Vorbelastung im Sinne von LEP 6.2.3 ist nicht vorhanden, sodass dem Grundsatz 6.2.3 nicht entsprochen wird.

Gemäß Planungsunterlagen ist die Ortsstraße im Süden ein Teil des Fernwanderweges „Via Nova“ und im Nordwesten befindet sich ein Waldkindergarten. Gemäß Regionalplan Donau-Wald (RP 12 B I 1.4 G) sollen Freiräume, die eine besondere Funktion für den Naturhaushalt oder für die landschaftsgebundene Erholung aufweisen, geschützt werden. Das Plangebiet selbst wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Daher ist davon auszugehen, dass dem Plangebiet selbst keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt oder die landschaftsgebundene Erholung zukommt. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen kann die Sichtbarkeit reduziert werden. Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, sind die grünordnerischen Maßnahmen (Eingrünung) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (vgl. RP 12 B II 1.3 G).

**Zusammenfassung:**

Insgesamt dürfte sich die anthropogene Überprägung des Landschaftsbildes aufgrund der vorhandenen Topografie und den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen in Grenzen halten, sodass Erfordernisse der Raumordnung der Planung daher in Summe nicht entgegengehalten werden.

**Abwägungsvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau ist in das Bauleitplanverfahren miteingebunden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau ist in das Bauleitplanverfahren miteingebunden.

**Abstimmung:****Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 16.02.2026**

Zu o.g. Planung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

**Bodenschutz:**

Bei einer Festsetzung eines lichten Reihenabstandes zwischen den Modultischen von mind. 5,00 m, wie auf S. 8 des Bebauungsplanes sowie in den Schnitten der PV-Module auf dem Lageplan M 1:1000 angegeben, gehen wir aus bodenschutzfachlicher Sicht davon aus, dass eine ausreichend vor Erosionen und Oberflächenabflüssen schützende Vegetationsdecke gewährleistet wird. Die folgenden bodenschutzfachlichen Ausführungen gelten unter der Voraussetzung der Einhaltung dieses Mindestabstandes von 5 m.

Die gesamte Fläche ist aufgrund der vorliegenden Substrate sehr verdichtungsempfindlich. Von einem erheblichen Verlust an Wasserrückhaltevermögen und einem Anstieg der Oberflächenabflüsse ist bei unsachgemäßem Bodenschutz im Rahmen der Baumaßnahme zu rechnen.

Mit Verweis auf § 4 Abs. 5 BBodSchV ist die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 mit Dokumentation gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde der zum Bodenschutz getroffenen Maßnahmen während der Bauphase durch ein dazu befähigtes Büro/Bodenkundlichen Baubegleiter bodenschutzfachlich erforderlich (Anforderung: Zertifizierung durch Bundesverband Boden oder vergleichbaren Nachweis oder Referenzen).

Für Gründung und oberirdische Befestigungen ist die Verwendung von wirkstabilen ZinkMagnesium-Aluminium-Korrosionsschutzlegierungen zu fordern, da ansonsten über die gesamte Nutzungsdauer von einer Zinkanreicherung im Boden oberhalb des Vorsorgewertes nach BBodSchV auszugehen ist. Damit wäre auch ein Wertverlust der Fläche verbunden.

Grundsätzlich sind die bodenschutzfachlichen Vorgaben an Modulabstände, Modulhöhen usw. des LABO Leitfadens „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ sowie die Hinweise auf der:

„Themenplattform für das Planen und Genehmigen von Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ unter: [https://www.energieatlas.bayern.de/thema\\_sonne/photovoltaik/bodenschutz](https://www.energieatlas.bayern.de/thema_sonne/photovoltaik/bodenschutz) des Bayerischen Wirtschaftsministeriums zu beachten.

#### Abwägungsvorschlag:

Die bodenschutzfachlichen Vorgaben sind in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein beschließt, dass die bodenschutzfachlichen Vorgaben in den Bebauungsplan einzuarbeiten sind.

#### Abstimmung:

### **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, vom 03.02.2026**

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).

#### Abwägungsvorschlag:

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Die Hinweise des BLfD sind bereits im Entwurf zum Bebauungsplan (sh. textliche Hinweise bei III.6) enthalten.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein stellt fest, dass derzeit im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt sind. Die Hinweise des BLfD sind bereits im Entwurf zum Bebauungsplan (sh. textliche Hinweise bei III.6) enthalten.

#### Abstimmung:

### **Bayernwerk Netz GmbH, Vilshofen, vom 27.01.2026**

Gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im **Geltungsbereich** befinden sich **keine** von uns betriebene Anlagen, welche für das Vorhaben relevant sind.

### **Kabel – aber direkt angrenzend an den Geltungsbereich**

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende 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](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

### **Gasanlagen – im Straßenbereich der Brückenstraße**

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungsachse. Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern.

Losgelöst von möglichen Festlegungen zu einem Netzanschluss- bzw. Verknüpfungspunkt mit dem Stromnetz der allgemeinen Versorgung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt diese Festlegung ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wie z.B. EEG, KWKG

**Abwägungsvorschlag:**

Die Hinweise werden bei der Bauausführung beachtet und sind im Bebauungsplan bei den textlichen Hinweisen einzuarbeiten.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein beschließt, dass die Hinweise bei der Bauausführung zu beachten sind. Dies ist im Bebauungsplan bei den textlichen Hinweisen einzuarbeiten.



Sachgebiet	Sachbearbeiter
SG 1.7: Bauamt, Bauleitplanung, Bauhof, Umwelt, Straßen und Wege	Herr Bauer

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	26.03.2026	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

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

**Anlagen:**

3063\_25\_1\_B-plan SO\_Solarpark\_Unterpolling\_260310  
BBP\_SO\_Solarpark\_Unterpolling\_Umweltbericht\_2026\_03\_09

**Sachverhalt:**

Das Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde abgeschlossen; die Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich, in den Entwurf des Bebauungsplanes SO „Solarpark Unterpolling“ vom 26.03.2026 eingearbeitet und ergänzt.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein beschließt, dass das Bauleitplanverfahren auf ein Verfahren zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umzustellen ist. Der Gemeinderat Fürstenstein billigt den Entwurf zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SO „Solarpark Unterpolling“ in der Fassung vom 26.03.2026. Die Verwaltung wird mit der Durchführung des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.



Sachgebiet	Sachbearbeiter
SG 2.1: SG 2.1: Kämmerei, Schulwesen Breitband	Frau Hartl

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	26.03.2026	öffentlich	Entscheidung

**Betreff**

**Kommunale Haushaltswirtschaft;  
Örtliche Rechnungsprüfung Haushaltsjahr 2024**

**Anlagen:**

Prüfbericht des örtlichen Rechnungsprüfungsausschusses\_Jahresrechnung 2024

**Sachverhalt:**

Der örtliche Rechnungsprüfungsausschuss der Gemeinde Fürstenstein hat in der Zeit vom 27.08.2025 bis 16.09.2025 in vier Sitzungen die örtliche Rechnungsprüfung zur Jahresrechnung 2024 durchgeführt. Schwerpunktmäßig erfolgte eine Prüfung der Einnahmen und Ausgaben im Verwaltungs- sowie im Vermögenshaushalt im Allgemeinen. Zudem wurden die vorliegenden Versicherungsverträge, die Erklärungen zu den Niederschlagswassergebühren und die Steuererklärungen einer Prüfung unterzogen.

Die in der ersten Ausschusssitzung bereits aufgetretenen Rückfragen wurden von Seiten der Kämmerei per Mail beantwortet und die angefragten Unterlagen für die weiteren Prüfungsarbeiten zur Verfügung gestellt. Der finale Rechnungsprüfungsbericht zur Jahresrechnung 2024 wurde der Gemeindeverwaltung mit E-Mail vom 22.10.2025 zugestellt. Zu den noch offenen Feststellungen nahm die Gemeindeverwaltung mit E-Mail vom 06.03.2026 abschließend Stellung. Bis zur Sitzung des Gemeinderates am 26.03.2026 sollen von Seiten des Rechnungsprüfungsausschusses noch offene Rückfragen geklärt werden. Bis dato gab es zu den Stellungnahmen keine weiteren Einwände oder Beanstandungen.

Die Jahresrechnung 2024 wurde dem Gemeinderat in der Sitzung vom 24.04.2025 zur Kenntnisnahme vorgelegt. Sämtliche Unterlagen wurden den Gemeinderatsmitgliedern vorweg bereits mit E-Mail vom 22.04.2025 zugestellt.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein nimmt vom Ergebnis der örtlichen Rechnungsprüfung 2024 Kenntnis. Weitere Unstimmigkeiten werden nicht festgestellt.



Sachgebiet

Sachbearbeiter

SG 2.1: SG 2.1: Kämmerei, Schulwesen  
Breitband

Frau Hartl

Beratung

Datum

Behandlung

Zuständigkeit

Gemeinderat

26.03.2026

öffentlich

Entscheidung

Betreff

**Kommunale Haushaltswirtschaft;  
Feststellung der Jahresrechnung 2024**

**Sachverhalt:**

Gem. Art. 102 Abs. 3 GO wird nach Durchführung der örtlichen Rechnungsprüfung und nach Aufklärung etwaiger Unstimmigkeiten die Jahresrechnung festgestellt. Mit der Feststellung wird die Rechnungsprüfung abgeschlossen und fixiert.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein stellt das Ergebnis der Jahresrechnung 2024 gem. Art. 102 Abs. 3 GO fest. Die Ergebnisse werden so festgestellt, wie diese in der Auswertungsliste „Feststellung des Ergebnisses der Haushaltsrechnung“ zur Jahresrechnung dargestellt sind. Die in § 77 Abs. 2 KommHV-Kameralistik genannten Anlagen zur Jahresrechnung lagen vor und werden in den Feststellungsbeschluss miteinbezogen.



---

**Sachgebiet**SG 2.1: Kämmerei, Schulwesen  
Breitband**Sachbearbeiter**

Frau Hartl

---

**Beratung**

Gemeinderat

**Datum**

26.03.2026

**Behandlung**

öffentlich

**Zuständigkeit**

Entscheidung

---

**Betreff****Kommunale Haushaltswirtschaft;  
Entlastung zur Jahresrechnung 2024**

---

**Sachverhalt:**

Nach Feststellung des Rechnungsergebnisses 2024 wird durch Beschluss in öffentlicher Sitzung über die Entlastung der Verwaltung und des Ersten Bürgermeisters abgestimmt.

Der Erste Bürgermeister ist bei Beratung und Abstimmung auszuschließen, da er als Mitglied der Verwaltung persönlich beteiligt ist.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein erteilt gem. Art. 102 Abs. 3 GO zur Jahresrechnung 2024 die Entlastung. Der Erste Bürgermeister wird aufgrund persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.



Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Geschäftsleitung	Geschäftsleiter Herr Klessinger		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	26.03.2026	öffentlich	Entscheidung
Betreff	<b>Kommunale Haushaltswirtschaft/Stabilisierungshilfen; Beschlussfassung über die Fortschreibung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes 2025 und über den Antrag auf Stabilisierungshilfen 2026</b>		

### **Sachverhalt:**

Die zweite Antragstellung auf Stabilisierungshilfen im Jahr 2025 hatte vor dem Verteilerausschuss des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat im Oktober 2025 Erfolg. Die Gemeinde Fürstenstein hat daraufhin eine Stabilisierungshilfe in Höhe von 500.000,00 € zur Schuldentilgung erhalten. Damit konnten im Haushaltsjahr 2025 375.000,00 € ordentlich und weitere 125.000,00 € können im laufenden Haushaltsjahr außerordentlich getilgt werden.

Den politisch Verantwortlichen muss bewusst sein, dass die Stabilisierungshilfen ausschließlich und zweckgebunden zur Schuldentilgung dienen. Die Aussage „Hilfe zur Selbsthilfe“ ist in diesem Fall mehr als zutreffend. Die Gemeinde muss weiterhin ohne WENN und ABER alles daransetzen, ihren Haushalt zu konsolidieren, um die hohe Verschuldung abbauen und wichtige Investitionen im Pflichtaufgabenbereich umsetzen zu können.

Wie die zurückliegenden Jahresrechnungen und auch der diesjährige Haushalt zeigen, ist die Gemeinde auf die Stabilisierungshilfen angewiesen. Die ordentliche Tilgung beträgt heuer über 792.000 €, wonach es immer schwieriger wird, die Mindestzuführung zum Vermögenshaushalt zu erreichen. Gleichzeitig wird die freie Finanzspanne für den investiven Bereich, die Erfüllung der Pflichtaufgaben, immer schwieriger.

Im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs unterstützt der Freistaat Bayern seine Kommunen nach Möglichkeit durch besondere Zuweisungen. Damit Kommunen Stabilisierungshilfen bekommen können, sind drei wesentliche Zugangsvoraussetzungen zu erfüllen: Strukturelle Härte, finanzielle Härte und ein nachhaltiger Konsolidierungswille. Die beiden erstgenannten Voraussetzungen erfüllt die Gemeinde. Um einen nachhaltigen Konsolidierungswillen nachweisen zu können, ist die strikte Fortschreibung und Umsetzung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes erforderlich.

Inwieweit die Gemeinde von weiteren Stabilisierungshilfen profitieren kann, bleibt abzuwarten. Das Haushaltskonsolidierungskonzept muss jährlich fortgeschrieben werden und die staatlichen Zuweisungen in diesem Bereich werden von Jahr zu Jahr im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs neu festgelegt. Die Gemeinde ist nunmehr zur Umsetzung und Fortschreibung ihres Haushaltskonsolidierungskonzeptes angehalten.

Das Haushaltskonsolidierungskonzept in der Fassung vom 26.03.2024 wurde mittlerweile zum 31.03.2025 und zum 31.03.2026 fortgeschrieben und dient sowohl als Verwendungsnachweis für die in 2025 gewährten Hilfen als auch für den Neuantrag 2026. Die Fortschreibung wurde in der

Haupt-, Wirtschafts- und Finanzausschusssitzung vom 23.03.2026 vorgestellt. Die Beschlussfassung hat in der Gemeinderatssitzung vom 26.03.2026 zu erfolgen, damit es bis zum 31.03.2026 fristgerecht bei der Rechtsaufsichtsbehörde eingereicht werden kann.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein beschließt die Antragstellung auf Stabilisierungshilfen zur Schuldentilgung (Säule 1) 2026 sowie die Fortschreibung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes in der Fassung vom 31.03.2026. Die im Haushaltskonsolidierungskonzept genannten Konsolidierungspunkte werden umgesetzt.



Sachgebiet	Sachbearbeiter
SG 2.1: SG 2.1: Kämmerei, Schulwesen Breitband	Frau Hartl

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	26.03.2026	öffentlich	Entscheidung

**Betreff****Kommunale Haushaltswirtschaft; Erlass der Haushaltssatzung mit Haushaltsplan 2026****Anlagen:**

Beurteilung der dauernden Leistungsfähigkeit  
 Budgetübersicht  
 Deckungsringe  
 Einzelplan  
 Finanzplan  
 Fortschreibung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes zum 31.03.2026-1  
 freiwillige Leistungen  
 Gruppierungsübersicht  
 Haushaltsquerschnitt  
 Kostenrechnende Einrichtungen  
 Satzung  
 Schuldenübersicht  
 Stellenplan  
 Übersicht Kreditermächtigungen  
 Verpflichtungsermächtigungen einzeln  
 Zusammenfassung E,A,VE

**Sachverhalt:**

Auf die Vorberatungen im Haupt-, Wirtschafts- und Finanzausschuss sowie auf den Entwurf der Haushaltssatzung 2026 mit Haushaltsplan, welcher den Gemeinderatsmitgliedern mit E-Mail vom 20.03.2026 übersandt wurde, wird verwiesen.

Der Haushalt 2026 sowie der Finanzplan wurden im Vorfeld mit der Rechtsaufsichtsbehörde am Landratsamt Passau abgestimmt. Grundsätzlich besteht Einverständnis, auch wenn die Rechtsaufsichtsbehörde auf die gering vorhandene Finanzspanne verwiesen hat, die sich aus der dauernden Leistungsfähigkeit (Zuführung vom Verwaltungshaushalt zum Vermögenshaushalt im Verhältnis zu den anfallenden ordentlichen Tilgungen) ergibt. Zudem wird auf die hohen Investitionskosten und auf das enorme Maßnahmenpaket im Haushalt 2026 sowie in der Finanzplanung hingewiesen. Auch im Hinblick auf die Einnahmen ist vor allem in der aktuellen wirtschaftspolitischen Lage Vorsicht bei der Haushaltsplanung geboten.

Zum dritten Mal infolge spielen bei der Haushaltsverabschiedung auch die Stabilisierungshilfen eine bedeutende Rolle, sowohl bei der Gemeinde als auch bei der Rechtsaufsichtsbehörde.

Verpflichtungsermächtigungen wurden in Höhe von 5.208.529 € vorgesehen. Eine Verpflichtungsermächtigung dient dazu, dass die Gemeinde bereits in 2026 Verpflichtungen zur

Leistung von Auszahlungen für Investitionen in künftigen Jahren eingehen kann. Genehmigungspflichtig sind Verpflichtungsermächtigungen dann, wenn in den Jahren, zu deren Lasten sie vorgesehen sind, Kreditaufnahmen geplant sind. Dies ist bei der Gemeinde Fürstenstein der Fall. Die Gemeinde ist angehalten, auf Sicht zu fahren und ihre in der Finanzplanung festgesetzten Maßnahmen jährlich auf den Prüfstand zu stellen. Der größte Kostenpunkt ist ganz klar die Generalsanierung des Dreifachturnhallenkomplexes.

Unterm Strich ergibt sich für 2026 eine Kreditaufnahme in Höhe von 3.555.962 €, davon entfallen rd. 1.600.000 € auf eine Zwischenfinanzierung der FAG-Fördermittel zur Generalsanierung des Dreifachturnhallenkomplexes. Die Haushaltssatzung weist davon abweichend allerdings eine Kreditaufnahme von 3.555.130 € aus. Dies ist auf eine noch vorhandene Kreditermächtigung aus 2025 in Höhe von 823 € zurückzuführen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein beschließt die im Entwurf vorliegende Haushaltssatzung 2026 mit Haushaltsplan. Die Haushaltssatzung ist Bestandteil dieses Beschlusses.



---

Sachgebiet	Sachbearbeiter
SG 2.1: SG 2.1: Kämmerei, Schulwesen Breitband	Frau Hartl

---

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	26.03.2026	öffentlich	Entscheidung

---

Betreff

**Kommunale Haushaltswirtschaft; Finanzplan 2025 bis 2029**

---

**Sachverhalt:**

Auf den vorliegenden Entwurf der Finanzplanung 2025 bis 2029 wird verwiesen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein beschließt gemäß VV Nr. 2 zu § 24 KommHV den als Anlage zum Haushaltsplan beigefügten Finanzplan für die Jahre 2025 bis 2029.



---

Sachgebiet	Sachbearbeiter
SG 2.1: SG 2.1: Kämmerei, Schulwesen Breitband	Frau Hartl

---

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	26.03.2026	öffentlich	Entscheidung

---

Betreff

**Kommunale Haushaltswirtschaft; Stellenplan 2026**

---

**Sachverhalt:**

Gem. § 6 KommHV-K ist der Stellenplan für die Beamten und Beschäftigten als Bestandteil des Haushaltsplans zu beschließen. Zum Inhalt wird auf den vorliegenden Entwurf des Stellenplans 2026 verwiesen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Stellenplan 2026 für die Beamten und Beschäftigten der Gemeinde Fürstenstein wie im Entwurf vorgelegt.



Sachgebiet	Sachbearbeiter		
Geschäftsleitung	Geschäftsleiter Herr Klessinger		
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	26.03.2026	nicht öffentlich	Entscheidung
Betreff			
<b>Gemeindliche Infrastruktur/Sanierung der Hauptwasserleitung in der Dreiburgenstraße in Fürstenstein mit paralleler Entwässerungs- und Deckenbausanierung; Beschlussfassung über einen vorliegenden Nachtrag zum Wasserleitungs- und Kanalbau</b>			

### Sachverhalt:

Auszug aus der E-Mail des Ersten Bürgermeisters vom 15.03.2026:

„

Liebe Kollegin, liebe Kollegen,

*zunächst bitte nicht wundern, wieso ihr eine dienstliche E-Mail von meinem privaten E-Mail-Account bekommt. Aber der gemeindliche E-Mail-Server ist am Wochenende ausgefallen und deshalb ist ein Versenden von Nachrichten über die Gemeinde aktuell nicht möglich. Diese E-Mail ergeht an die Fraktionssprecher sowie an die Bürgermeister-Stellvertreter und GL Tobias Klessinger.*

*Morgen startet die Baustelle zur Erneuerung der Wasserhauptleitung mit Sanierung von Kanal, Oberflächenentwässerung und Fahrbahndecke in der der Dreiburgenstraße in Fürstenstein nach der Winterpause.*

*In diesem Kontext ist angedacht, die Maßnahme zu erweitern. Konkret soll die alte AZ-Leitung vom Kerber-Parkplatz zwischen dem Gasthaus und dem Frisörsalon bis zum Bienengarten / Sonnenweg durch eine neue Leitung ersetzt werden. Hier gibt es Synergieeffekte mit der Neuerrichtung des Gehwegs in der Innenkurve. Hier ist dann eine Querung der Staatsstraße zum Bienengarten / Sonnenweg geplant. Der bisherige Leitungsverlauf war auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Anbei ein Lageplan, in dem der geplante neue Verlauf sowie der bisherige Verlauf der alten AZ-Leitung ersichtlich sind. Ebenso beigefügt die Kostenschätzung mit rund 41.000 Euro netto.*

*Die Maßnahme würde mehr als Sinn machen, denn es ist über kurz oder lang mit Rohrbrüchen auf der alten AZ-Leitung zu rechnen. Und jetzt wäre die Baufirma schon vor Ort. Ebenso sollte die neue Fahrbahndecke möglichst lange unversehrt bleiben.*

*Ich wäre euch sehr dankbar, wenn ihr mir bis Montag, 16.03.2026, Rückmeldung geben könnt, ob mit der Erweiterung der Maßnahme Einverständnis besteht. Der Gemeinderatsbeschluss würde dann in der nächsten Sitzung nachgeholt. Im Haushalt 2026 ist die Maßnahme bereits eingeplant.*

*Bitte Rückmeldung an meine private E-Mail-Adresse, nachdem die dienstliche aktuell nicht funktioniert.*

„

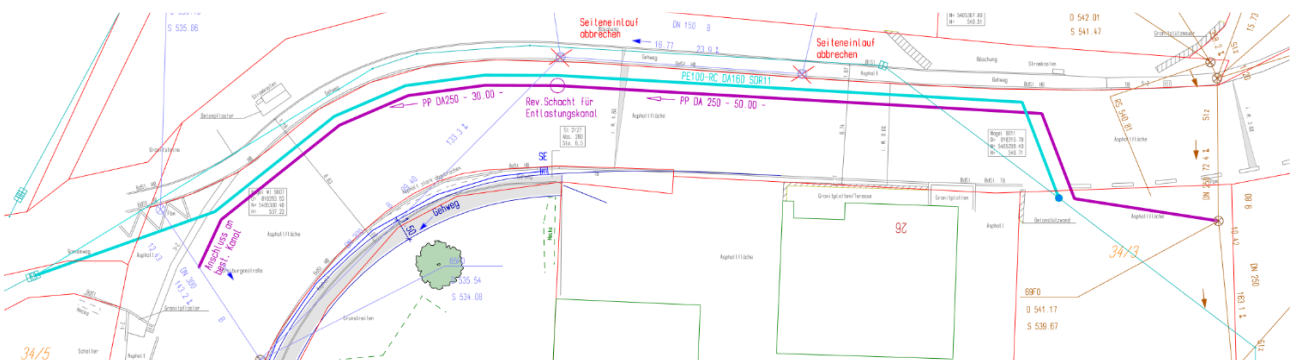
Inzwischen ist bei der Bauausführung ein weiterer Punkt aufgetaucht, der die Verwerfung der geplanten Wasserleitungstrasse erfordert. Die Wasserleitung muss nunmehr nicht südlich, sondern nördlich der Staatsstraße 2127 verlaufen. Hintergrund ist einer von der Bischof-Heinrich-Straße kommender bestehender Kanalstrang, bei dem es sich anders als im Bestandsplan dargestellt, um eine andere Dimensionierung (DN300 anstatt DN250) handelt, der auf Höhe des Kerber-Parkplatzes (Flurstück 34/3) in einen Kanal DN250 mündet. Der Schacht auf dem Kerber-Parkplatz wurde offenbar genau aus diesem Grund vor zig Jahren überfüllt, nachdem es immer zu Überlastungen kam. Deswegen bietet es sich an, einen Entlastungskanal DN300 im Wasserleitungsgraben bis zum bestehenden Kanalstrang DN 300 in westlicher Richtung mitzuverlegen.



#### Auszug aus dem Baustellenprotokoll vom 18.03.2026:

##### **WV-Erneuerung und Entlastungskanal**

- WV neu (hellblau) und Entlastungskanal DA250 (lila) in Fahrbahn entlang Gehweg.
- WV in Sonnenweg auf Bestand, Entlastungskanal an best. RW-Kanal DN300 anbinden.
- Bestehende Seiteneinläufe werden ersatzlos abbrechen (da am höher liegenden Fbr).
- Revisionschacht DN1000 für Entlastungskanal vor unterem best. SE.
- Überdeckung WV - 1,20 m, Sohle Entlastungskanal ca. - 1,60 m ab OK Fahrbahn.
- Rohrgrabenbreite 1,00 m, Leitungen jeweils ins Eck des Rohrgrabens für max. Leitungsabstand.
- Telekom legt Breitband mit. Kostenbeteiligung an Rohrgraben mit 0,60 x 0,40 m, ohne Asphalt.



Die Gesamtkosten erhöhen sich daher nochmals um rd. 15.000 €. Der Nachtrag wird aktuell durch die bauausführende Firma erstellt und bis zum Sitzungstag vorgelegt.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Gemeinderat Fürstenstein genehmigt den Nachtrag zur Sanierung der Hauptwasserleitung in der Dreiburgenstraße in Fürstenstein mit paralleler Entwässerungs- und Deckenbausanierung in Höhe von xxx. Im Haushalt 2026 stehen entsprechende Mittel zur Verfügung.



---

**Sachgebiet**SG 1.1: Geschäftsleitung, Hauptamt,  
Rechtsamt, Personal**Sachbearbeiter**

Geschäftsleiter Herr Klessinger

---

**Beratung**

Gemeinderat

**Datum**

26.03.2026

**Behandlung**

öffentlich

**Zuständigkeit**

Kenntnisnahme

---

**Betreff****Bekanntgaben und Anfragen**

---

**Vorschlag zum**