



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

Geschäftsleiter Herr Klessinger

Beratung

Gemeinderat

Datum

30.09.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff**Genehmigung des öffentlichen Teils der Sitzungsniederschrift vom 30.07.2026**

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 30.07.2026.



Sachgebiet

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

Sachbearbeiter

Frau Weinzierl

Beratung

Gemeinderat

Datum

30.09.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

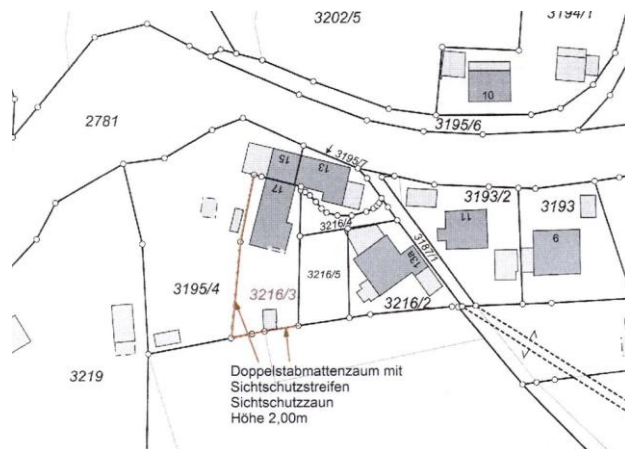
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Antrag auf Baugenehmigung für die Einzäunung des Flurstücks 3216/3, Gmkg. Fürstenstein, an zwei Grundstücksgrenzen in Nammering

Anlagen:

01_Lageplan_mit_Bauvorhaben

Sachverhalt:

Lageplanauszug aus dem Bereich Fürstensteiner Str., Nammering

BestandPlanung

Gegenstand des Bauantrags ist die Errichtung einer Einzäunung an zwei Grundstücksseiten. Vorgesehen ist ein ca. 2,00 m hoher, blickdichter Doppelstabmattenzaun.

Das Grundstück befindet sich im **planungsrechtlichen Außenbereich**. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als **Landwirtschaft** dargestellt. Zudem liegt das Grundstück innerhalb eines **Sprengbereichs**.

Das Vorhaben ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen. Bei der geplanten Einfriedung ist insbesondere zu prüfen, ob öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Aufgrund der Höhe und der blickdichten Ausführung kann insbesondere eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. eine für den Außenbereich untypische Abschottung des Grundstücks entstehen.

Die Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen sowie die Auswirkungen auf den Sprengbereich sind im weiteren Verfahren durch die zuständigen Fachstellen zu prüfen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein stimmt dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung einer Einzäunung an zwei Grundstücksgrenzen mittels eines 2,00 m hohen Doppelstabmattenzauns auf dem Flurstück 3216/3, Gemarkung Fürstenstein, zu. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.



Sachgebiet

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

Sachbearbeiter

Frau Weinzierl

Beratung

Gemeinderat

Datum

30.09.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO); Antrag auf Errichtung einer Wendepalte für Pkw auf dem Flurstück 4676/1, Gemarkung Fürstenstein, Ortsteil Oberpolling

Anlagen:

20260901-Lippl-Eingabeplan-0e8409ef-b905-4bd9-bb07-360ff799f76d

Sachverhalt:

Lageplanauszug aus dem Bereich Grundacker:

Bestand:



Planung:



Auf dem Flurstück 4676/1 der Gemarkung Fürstenstein, Ortsteil Oberpolling, ist die Errichtung einer Wendepalte für Pkw im Bereich einer bestehenden Privatstraße vorgesehen. Die Wendepalte soll insbesondere dazu dienen, das sichere Wenden und Befahren der Privatstraße zu ermöglichen bzw. zu verbessern.

Der für die geplante Maßnahme vorgesehene Bereich befand sich ursprünglich im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Maßnahme zu schaffen, wurde die bestehende Ortsabrundungssatzung entsprechend geändert und der betreffende Bereich in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Verfahren zur Änderung der Ortsabrundungssatzung wurde zwischenzeitlich abgeschlossen und die Änderung ist rechtskräftig. Durch die Einbeziehung der Grundstücksteilfläche in den Satzungsbereich ist das Vorhaben nunmehr planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die geplante Wendeplatte stellt eine verkehrliche Erschließungsmaßnahme innerhalb des nunmehr nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereichs dar. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit insbesondere danach, ob sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. In diesem Fall gilt die Erschließung als gesichert.

Laut den Bauantragsunterlagen ist die Erstellung einer Wendeplatte mit einer Größe von 9,50x9,50m geplant. Im vorgegangenen Bauleitverfahren wurde erstmals von einer Wendeplatte von 9,00x9,00m ausgegangen. Trotz der geplanten größeren Variante, befindet sich der Wendehammer jedoch immer noch im Geltungsbereich der geänderten Ortsabrundungssatzung Oberpolling.

Gemäß des Abwägungsbeschlusses vom 23.02.2026 werden die Antragsteller darauf hingewiesen, dass im Bereich des Anwesens Grundacker 16 ein Niederspannungskabel durch das Bayernwerk verläuft und Schutzzonen einzuhalten sind.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein stimmt dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung einer Wendeplatte für Pkw auf dem Flurstück 4676/1 der 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

30.09.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO);
Antrag auf Ersatzbau für bestehendes Wohnhaus auf dem Flurstück 301, Gmkg. Fürstenstein, im
Ortsteil Kollnberg**

Anlagen:

Eingabeplan

Lageplan

Lageplan 2

Sachverhalt:**Lageplanauszug aus dem Bereich Kollnberg:****Bestand:****Planung:**

Auf dem Flurstück 301 der Gemarkung Fürstenstein, Ortsteil Kollnberg, ist der Rückbau des bestehenden Wohngebäudes und die Errichtung eines verkleinerten Ersatzbaus vorgesehen.

Für den betroffenen Bereich wurde im Vorfeld durch das Landratsamt Passau mitgeteilt, dass der Ortsbereich Kollnberg sowie das entsprechende Flurstück dem **Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB** zuzuordnen sind. Das Vorhaben ist daher planungsrechtlich nach **§ 34 Abs. 1 BauGB** zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist, die

Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Bei dem geplanten Ersatzbau handelt es sich um ein konventionelles Wohngebäude in massiver Bauweise. Die Gestaltung und Bauweise des Gebäudes fügen sich in das vorhandene, durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägte städtebauliche Umfeld ein. Durch den geplanten verkleinerten Ersatzbau wird die bestehende bauliche Situation gegenüber dem bisherigen Gebäude insgesamt reduziert und städtebaulich neu geordnet.

Im Rahmen des Bauantrags wird eine Abweichung von den Vorschriften über die erforderlichen Abstandsflächen beantragt. Das bestehende Wohngebäude mit der Hausnummer 7 wird vollständig zurückgebaut und durch einen verkleinerten Ersatzbau ersetzt. Dadurch verringert sich die bestehende Abstandsflächenüberdeckung mit dem benachbarten Gebäude „Hausnummer 7a“ auf ein geringfügiges Maß von lediglich ca. 3,10 m². Gegenüber dem bisherigen Zustand werden damit die Belichtung, Besonnung und Belüftung der betroffenen Gebäude verbessert.

Der erforderliche Mindestabstand von 5,00 m zwischen den Außenwänden wird eingehalten. Eine Unterschreitung dieses Abstands erfolgt lediglich im Bereich der auskragenden Dachüberstände. Nach den Angaben des Antragstellers ist aufgrund des eingehaltenen Wandabstands keine Brandwand erforderlich. Durch die Vergrößerung des Wandabstands gegenüber dem bestehenden Gebäude wird zugleich der Abstand zwischen den Gebäuden vergrößert und damit die Situation hinsichtlich einer möglichen Brandübertragung verbessert.

Eine Verschiebung des geplanten Ersatzbaus weiter nach Süden, um sämtliche Abstandsflächen vollständig einzuhalten, würde nach den Antragsunterlagen zu einer städtebaulich ungünstigeren Situation führen, da sich unmittelbar südlich des Grundstücks die Kreisstraße PA 33 befindet. Der gewählte Standort berücksichtigt den Abstand zur Verkehrsfläche und stellt insofern eine städtebaulich nachvollziehbare Anordnung des Ersatzbaus dar.

Erschließung:

- Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die vorhandene Ortsstraße.
- Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht vorhanden.
- Die Entwässerung des Grundstücks hat daher über eine **private Kleinkläranlage** zu erfolgen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist nach den vorliegenden Angaben vorhanden.
- Die Wasserversorgung erfolgt über einen privaten Wasserbrunnen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein stimmt dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Ersatzbau eines Wohnhauses auf dem Flurstück 301 der Gemarkung Fürstenstein zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.



Sachgebiet

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

Sachbearbeiter

Frau Weinzierl

Beratung

Gemeinderat

Datum

30.09.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO);
Antrag auf Neubau eines Carports mit Geräteraum auf dem Flurstück 2797, Gemarkung
Fürstenstein, Ortsteil Nammering**

Anlagen:

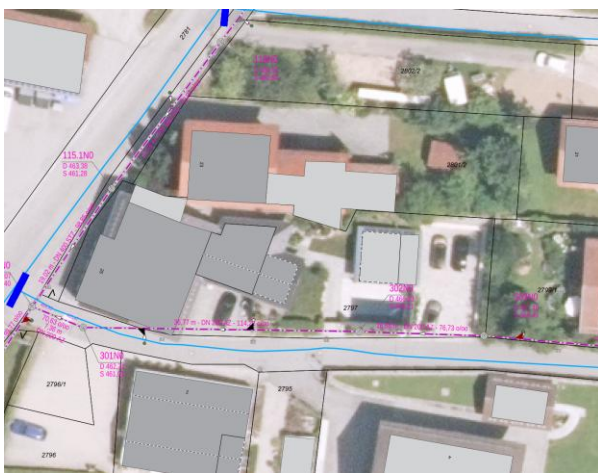
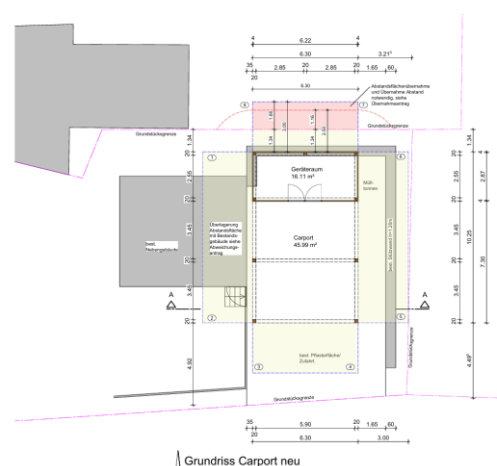
A267_260917_Bauantrag-9201ac99-84c1-4866-9e8f-10e7926679f2

A267_260917_Baustatistik-e5f6e67e-c3dc-41af-8016-db691e4f90d7

A267_260917_BRI-Berechnung-70691138-556d-44a9-890c-716e8f9a5cbe

A267_260917_Lageplan_1-1000-c251f70f-b502-47f5-bf18-57b5f5f180cd

A267_260917_Lageplan_1-2000-55fcd4b4-5826-45a9-883a-c96b91172b25

Sachverhalt:Lageplanauszug aus dem Bereich Hauptstraße in NammeringBestand:Planung:

Auf dem Flurstück 2797 der Gemarkung Fürstenstein, Ortsteil Nammering, ist die Errichtung eines Carports mit angebautem Geräteraum vorgesehen. Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist somit dem Innenbereich zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürstenstein ist der betreffende Bereich als **Dorfgebiet (MD)** dargestellt.

Der geplante Carport mit angebautem Geräteraum soll mit Außenmaßen von ca. **6,22 m x 10,25 m** errichtet werden. Das Vorhaben dient der Unterbringung von Fahrzeugen sowie der Lagerung bzw. Unterbringung von Geräten.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden an der **nördlichen Grundstücksgrenze** nicht vollständig eingehalten. Die hierfür erforderliche **Abstandsflächenübernahme durch den betroffenen Nachbarn liegt vor**. Darüber hinaus wurde für die **westliche Gebäudeseite eine Abweichung von den Vorschriften über die Abstandsflächen** beantragt. Über die beantragte Abweichung ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu entscheiden.

Gemäß den vorliegenden Antragsunterlagen sind für das Bauvorhaben **kein Wasseranschluss und kein Anschluss an die gemeindliche Kanalisation vorgesehen**.

Die Erschließung ist im Weiteren wie folgt gesichert:

- Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ortsstraße „Zum alten Sportplatz“
- Die Löschwasserversorgung ist gemäß Art. 12 BayBo gewährleistet

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein stimmt dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für die Errichtung eines Carports mit Geräteraum auf dem Flurstück 2797 der Gemarkung Fürstenstein zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB.

**Sachgebiet**

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

Sachbearbeiter

Herr Bauer

Beratung

Gemeinderat

Datum

30.09.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 17; Behandlung der Äußerungen aus der öffentl. Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB; Abwägungsbeschlüsse

Sachverhalt:

Aufgrund einer Beanstandung der Unterlagen im Hinblick auf die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) zum Verfahren über die Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Untere Bauaufsichtsbehörde hob der Gemeinderat Fürstenstein in seiner Sitzung vom 30.07.2026 den bereits gefassten Feststellungsbeschluss vom 28.05.2026 auf. In derselben Sitzung fasste der Gemeinderat den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 17 in der Fassung vom 26.03.2026.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB war bereits ordnungsgemäß durchgeführt worden. Eine erneute Durchführung dieses Verfahrensschrittes war daher nicht erforderlich.

Die Öffentlichkeit konnte im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB bis zum 25.09.2026 Stellungnahmen zur Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 17 (für den Bereich des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SO „Solarpark Unterpolling“) abgeben.

Aus der Öffentlichkeit wurden bis Fristende keine Stellungnahmen vorgebracht.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein nimmt zur Kenntnis, dass aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen eingegangen sind.

**Sachgebiet**

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

Sachbearbeiter

Herr Bauer

Beratung

Gemeinderat

Datum

30.09.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 17;
Feststellungsbeschluss nach § 6 Abs. 1 BauGB**

Anlagen:

3063_25_1_FNP_SO_Solarpark_Unterpolling_260930
FNP_SO_Solarpark_Unterpolling_Umweltbericht_260930

Sachverhalt:

Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes mittels Deckblatt Nr. 17 (für den Bereich des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SO „Solarpark Unterpolling“) wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebracht. Eine Abwägung und Einarbeitung in das Deckblatt war also nicht erforderlich. Das Verfahren ist somit abgeschlossen.

Das Deckblatt Nr. 17 zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes in der vorliegenden Fassung vom 30.09.2026 kann nunmehr festgestellt werden. Die vorgenannte Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB dem Landratsamt Passau zur Genehmigung vorzulegen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein beschließt die Feststellung des Deckblattes Nr. 17 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Fürstenstein (für den Bereich des künftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SO „Solarpark Unterpolling“) in der vorliegenden Fassung vom 30.09.2026.

**Sachgebiet**

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

Sachbearbeiter

Herr Bauer

Beratung

Gemeinderat

Datum

30.09.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans SO "Solarpark Unterpolling";

Behandlung der Äußerungen aus der öffentl. Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB;

Abwägungsbeschlüsse

Sachverhalt:

Aufgrund einer Beanstandung der Unterlagen im Hinblick auf die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) zum Verfahren über die Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Untere Bauaufsichtsbehörde hob der Gemeinderat Fürstenstein in seiner Sitzung vom 30.07.2026 den bereits gefassten Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren vom 28.05.2026 auf. In derselben Sitzung fasste der Gemeinderat den Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan SO „Solarpark Unterpolling“ in der Fassung vom 26.03.2026.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB war bereits ordnungsgemäß durchgeführt worden. Eine erneute Durchführung dieses Verfahrensschrittes war daher nicht erforderlich.

Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein nimmt zur Kenntnis, dass aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen vorgebracht wurden.



Sachgebiet

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

Sachbearbeiter

Herr Bauer

Beratung

Gemeinderat

Datum

30.09.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des Bebauungsplans SO "Solarpark Unterpolling";
Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

Anlagen:

3063_25_3_01_B-plan SO_Solarpark_Unterpolling_260930
BBP_SO_Solarpark_Unterpolling_Umweltbericht_260930

Sachverhalt:

Im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SO „Solarpark Unterpolling“ sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangen. Eine Abwägung und Einarbeitung in den Entwurf war demnach nicht erforderlich.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan SO „Solarpark Unterpolling“ kann somit in der vorliegenden Fassung vom 30.09.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen werden.

Mit dem Vorhabensträger ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

Durch das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Gesetzes über wirtschafts- und vergaberechtliche Vorschriften und der Zuständigkeitsverordnung vom 23.12.2025, welches am 01.01.2026 in Kraft getreten ist, wurde eine verpflichtende Beteiligung von Gemeinden an PV-Freiflächenanlagen mit einer installierten Leistung von mehr als fünf Megawatt eingeführt.

Demnach müssen Betreiber neuer PV-Freiflächenanlagen Gemeinden verpflichtend beteiligen. Der Wert einer solchen Beteiligung muss zwischen 0,2 und ca. 0,3 Cent pro kWh liegen. Ermöglicht werden sowohl Direktzahlungen als auch individuelle Vereinbarungen zwischen Vorhabenträger und Gemeinde. Die Laufzeit der Beteiligung beträgt mindestens 20 Jahre ab Inbetriebnahme, maximal jedoch bis zur Außerbetriebnahme. Bisher war die Gemeindebeteiligung in Höhe von 0,2 Cent pro kWh auf freiwilliger Basis festgesetzt.

Nachdem die PV-Freiflächenanlage die für die verpflichtende Beteiligung erforderliche Grenze von fünf Megawatt deutlich unterschreitet, ist auf eine freiwillige Beteiligung abzielen. Hierzu wurde bereits am Dienstag, den 26.05.2026 ein Gesprächstermin mit dem Antragsteller geführt. Im Konsens soll im Durchführungsvertrag festgelegt werden, dass die Gemeinde mit 0,2 Cent pro kWh beteiligt wird. Allerdings nur bei Strommengen, für die der Anlagenbetreiber vom Netzbetreiber eine Zusatzförderung nach dem EEG in gleicher Höhe erhält.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan SO „Solarpark Unterpolling“ in der vorliegenden Fassung vom 30.09.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Ausfertigung des Satzungsbeschlusses durch den Ersten Bürgermeister erfolgt vorbehaltlich des Abschlusses eines Durchführungsvertrages. Andernfalls tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan SO „Solarpark Unterpolling“ nicht in Kraft.



Sachgebiet

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

Sachbearbeiter

Geschäftsleiter Herr Klessinger

Beratung

Gemeinderat

Datum

30.09.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**

Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Geltungsbereich des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SO "Nahversorgungszentrum Fürstenstein" auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 3448 (Tfl.), 3448/8 (Tfl.), 3448/1 (Tfl.) und 3448/4, jeweils der Gemarkung Fürstenstein

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Fürstenstein hat in seiner Sitzung vom 30.01.2025 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan SO „Nahversorgungszentrum Fürstenstein“ gefasst. Der Bebauungsplan befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren und ist noch nicht rechtsverbindlich. Ziel der Planung ist unter anderem die Sicherung des Lebensmittelstandorts auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 3448/4 der Gemarkung Fürstenstein:



Auf diesem Grundstück und weiteren angrenzenden Teilflächen sollte ursprünglich ein Nahversorgungszentrum mit einem Lebensmittelmarkt, einem Getränke-Markt mit Café und einem Nonfood-Einzelhandelsmarkt einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenanlagen errichtet werden. Zur Sicherung dieser Planungsziele ist der Erlass einer Veränderungssperre grundsätzlich von Vorteil. Hierdurch wird verhindert, dass bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens Vorhaben zugelassen oder Grundstücksveränderungen vorgenommen werden, die den Planungszielen entgegenstehen oder deren Verwirklichung wesentlich erschweren könnten.

Nach § 14 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre als Satzung beschließen, wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst wurde. Diese Voraussetzung ist grundsätzlich erfüllt. Die Veränderungssperre dient ausschließlich der Sicherung der gemeindlichen Planung bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes SO „Nahversorgungszentrum Fürstenstein“ bezieht sich auf die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 3448 (Tfl.), 3448/8 (Tfl.), 3448/1 (Tfl.) sowie Fl.-Nr. 3448/4, jeweils in der Gemarkung Fürstenstein.

Diese Thematik war bereits Bestandteil der Gemeinderatssitzung vom 30.07.2026 mit folgendem Ergebnis: *Der Gemeinderat Fürstenstein sieht zunächst vom Erlass einer Veränderungssperre ab. Sofern der Eigentümer des Flurstücks 3448/4 der Gemarkung Fürstenstein, auf dem sich der Lebensmittelmarkt befindet, bis Mitte September keine konkreten und zeitnahen Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Installation eines Lebensmittelmarktes aufzeigt, wird der Gemeinderat in seiner September-Sitzung die Veränderungssperre erlassen.*

Bis zur Erstellung der Tischvorlage sind keine nennenswerten neuen Erkenntnisse bekannt geworden. Von Seiten des Gebäude- und Grundstückseigentümers sind zwar Aktivitäten zu verzeichnen, bislang jedoch ohne ein greifbares Ergebnis. Deshalb soll am Erlass einer Veränderungssperre festgehalten werden.

- 1) Dies hat allerdings zur Folge, dass das aktuell laufende Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt werden muss (§ 12 Abs. 3 BauGB).
- 2) Vielmehr ist ein Aufstellungsbeschluss über einen Angebotsbebauungsplan vonnöten. Das geplante Baugebiet WA „Am Ochsenberg“ soll weiterhin Berücksichtigung finden.
- 3) Darüber hinaus ist unabhängig vom förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, welches der Gemeinde grundsätzlich bereits ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sichert, der Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung angedacht (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein nimmt die im Sachverhalt genannte Vorgehensweise zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Erstellung der Entwurfsunterlagen, die dem Gemeinderat in einer der nächsten Sitzungen zur Beschlussfassung vorzulegen sind.



Sachgebiet

Sachbearbeiter

SG 2.1: SG 2.1: Kämmerei, Schulwesen
Breitband

Frau Hartl

Beratung

Datum

Behandlung

Zuständigkeit

Gemeinderat

30.09.2026

öffentlich

Entscheidung

Betreff

Kommunale Haushaltswirtschaft/Kreditwesen; Genehmigung einer außerordentlichen Kredittilgung der DZ HYP AG

Sachverhalt:

Die DZ HYP AG hatte mit E-Mail vom 17.08.2026 mitgeteilt, dass der Zinssatz für das Kommunaldarlehen (Darlehensnummer: 3213052801) noch bis zum 31.08.2026 festgeschrieben ist.

Die Höhe der Restschuld des Darlehens belief sich auf 50.305,83 €. Das Darlehen wurde im Zinsbindungszeitraum mit einem Zinssatz von 4,27% geführt. Für den nachfolgenden Zinsbindungszeitraum bis zum 31.08.2036 wurde von der DZ HYP AG ein Zinssatz in Höhe von 4,36% angeboten.

Im Haushalt 2026 wurde für dieses Darlehen ein Haushaltsansatz zur außerordentlichen Tilgung gebildet. Die Sondertilgung erfolgt nicht im Rahmen der Stabilisierungshilfen.

In Anbetracht des vergleichsweise geringen Restbetrags, der Höhe des Zinssatzes und mit Blick auf den Haushaltsausgleich wurde der Sondertilgung durch den 1. Bürgermeister Stephan Gawlik zugestimmt.

Das Restkapital in Höhe von 50.305,83 € plus noch anteilig fälliger Zinsen bis Ende des Zinsbindungszeitraums von 358,01 € wurden am 31.08.2026 vom Gemeindekonto der Sparkasse eingezogen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein genehmigt die außerordentliche Kredittilgung des Darlehens Nr. 3213052801 in Höhe von 50.305,83 € bei der DZ HYP AG im Haushaltsjahr 2026.



Sachgebiet

Sachbearbeiter

SG 2.1: SG 2.1: Kämmerei, Schulwesen
Breitband

Frau Hartl

Beratung

Datum

Behandlung

Zuständigkeit

Gemeinderat

30.09.2026

öffentlich

Entscheidung

Betreff

Kommunale Haushaltswirtschaft; Aufnahme des im Haushalt 2026 veranschlagten Kredits**Sachverhalt:**

Der Haushaltsplan der Gemeinde Fürstenstein sieht für 2026 eine Ermächtigung zur Aufnahme von Krediten in Höhe von 3.555.962 € vor. Wie bereits bei der Haushaltsplanaufstellung erwähnt, sollte ein anteiliger Betrag in Höhe von 1,6 Mio. € als Zwischenfinanzierungskredit für die Überbrückung von Fördermitteln im Rahmen der Generalsanierung des Dreifachturnhallenkomplexes dienen.

Auf Grundlage der bis zum 22.09.2026 verbuchten Einnahmen und Ausgaben wurde für die einzelnen Haushaltsstellen eine Prognose bis zum Jahresende erstellt. Danach ist nach aktuellem Stand von einer Zuführung vom Verwaltungs- zum Vermögenshaushalt in Höhe von knapp 900.000 € auszugehen.

Bei der Prognose für den Vermögenshaushalt sind neben den bei der inzwischen abgeschlossenen Baumaßnahme „Sanierung der Hauptwasserleitung in der Dreiburgenstraße mit paralleler Entwässerungs- und Deckenbausanierung“ angefallenen Mehrkosten selbstredend die hohen Kosten zur Generalsanierung des Dreifachturnhallenkomplexes.

Für die Generalsanierung der Dreifachturnhalle sind im Haushaltsjahr 2026 (Stand: 22.09.2026) bislang Baukosten in Höhe von 445.039,17 € und Baunebenkosten von 430.909,37 € angefallen.

Die veranschlagten Haushaltsansätze für die Baunebenkosten sind nach wie vor realistisch. Aus Sicht der Architektur- und Ingenieurbüros werden sich die gesamten Baukosten im Jahr 2026 auf rund 3,1 Mio. € belaufen. Im Haushalt 2026 sind Baukosten in Höhe von rd. 4.607.000 € veranschlagt. Die Verwaltung wies die Büros erneut darauf hin, dass die beauftragten Firmen ihre Abschlagsrechnungen spätestens bis Ende Oktober stellen sollen. Für später eingehende Rechnungen können in 2026 keine weiteren Fördermittel mehr abgerufen werden. Ob die Baukosten in voller Höhe noch in diesem Jahr zur Zahlung fällig werden, bleibt abzuwarten.

Aus dem Fördermittelpool ist infolge des 1. Auszahlungsantrages zum „Bundesförderprogramm zur Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ die erste Teilzahlung in Höhe von 335.075,46 € eingegangen. In der Kalenderwoche 41 wird die zweite geprüfte Abschlagsrechnung zu den Baumeisterarbeiten, gesplittet auf die einzelnen Förderprogramme, eingehen. Im Anschluss daran werden Auszahlungsanträge auf Grundlage des Finanzausgleichsgesetzes (FAG) und der Städtebauförderung bei der Regierung von Niederbayern gestellt.

Basierend auf dieser Prognose für den Gesamthaushalt wird die Kreditermächtigung in Höhe von 3.555.962 € definitiv ausreichen. Ob die Gemeinde in diesem Jahr wieder mit Stabilisierungshilfen rechnen kann, wird das Entscheidungsgremium voraussichtlich im Oktober beschließen.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein beschließt im Haushaltjahr 2026 die Aufnahme einer Gesamtkreditsumme von maximal 3.555.962 €. Der Abruf erfolgt nach tatsächlichem Bedarf.



Sachgebiet

Geschäftsleitung

Sachbearbeiter

Geschäftsleiter Herr Klessinger

Beratung

Gemeinderat

Datum

30.09.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

Vergabewesen/Generalsanierung des Dreifachturnhallenkomplexes; Nachtrag/Verschiebung bei den Gewerken Dachdeckerarbeiten und Fassadenverkleidung

Sachverhalt:

Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung bzw. Abstimmung der Dachranddetails des Hauptdaches wurde die ursprünglich vorgesehene Ortgangausführung nochmals überprüft. Dabei wurde eine alternative Ausführungsvariante mit einem größeren Dachvorsprung an den Ortgangseiten (Nord- und Südfassade) entwickelt, die gegenüber der ursprünglichen Lösung Vorteile bietet.

Durch den vergrößerten Dachvorsprung wird insbesondere der obere Fassadenbereich stärker vor direkter Bewitterung und vor Schlagregen geschützt. Die Ausführung trägt somit wesentlich zum konstruktiven Witterungsschutz der Fassade bei. Durch die damit verbundene geringere Beanspruchung der Fassadenflächen ist langfristig von einer Reduzierung des erforderlichen Instandhaltungs- und Unterhaltungsaufwands auszugehen. Zudem waren hier in der Vergangenheit auch immer wieder Schwachstellen für den Eintritt von Nässe durch Niederschläge auszumachen.

Die gewählte Alternative führt gegenüber der beauftragten Ausführung beim Gewerk „Dachdeckerarbeiten“ zu einem Nachtrag in Höhe von brutto 33.276,17 €. Aufgrund der geänderten Konstruktion entfallen im Gegenzug jedoch einzelne Leistungen bzw. Positionen aus dem Auftrag des Gewerkes Fassadenarbeiten in Höhe von brutto 20.844,23.

Dies betrifft im Detail folgende Positionen:

- Pos. 01.04 - Dachrand – brutto 7.066,70 €
- Pos. 03.04 - Dachrand – brutto 13.777,53 €
brutto 20.844,23 €

Unter Berücksichtigung dieser Gegenrechnung reduziert sich die tatsächliche Kostenmehrung auf brutto 12.431,94 €.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein nimmt den Nachtrag bzw. die Verschiebung bei den Gewerken Dachdeckerarbeiten und Fassadenverkleidung zur Kenntnis. Die Beauftragung fällt gem. § 12 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe e GeschO in die Zuständigkeit des Ersten Bürgermeisters.



Sachgebiet

Geschäftsleitung

Sachbearbeiter

Geschäftsleiter Herr Klessinger

Beratung

Gemeinderat

Datum

30.09.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

Vergabewesen/Generalsanierung des Dreifachturnhallenkomplexes; Zwei Nachträge zum Gewerk Elektrotechnik infolge der erforderlichen Verlegung der bestehenden Stromleitung und des Glasfaser-Hausanschlusses

Sachverhalt:

Stromzuleitung

Nach erfolgter Ausschreibung und Vergabe wurde festgestellt, dass die vorhandene Zuleitung des Versorgungsnetzbetreibers (Bayernwerk) für die Stromversorgung der Grundschule und der Dreifachturnhalle unter dem geplanten neuen Haupteingang im Erdreich ohne Schutzrohr verläuft. Nach Vorgabe des Versorgungsnetzbetreibers (Bayernwerk) darf diese Leitung nicht überbaut werden.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Übergabepunkt zum Gebäude (Hausanschlusskasten HAK) aus dem Innenbereich in den Außenbereich (vorm Eingang zur ehem. Hausmeisterwohnung) zu versetzen. Das Schutzrohr folgt im Leitungsverlauf somit auf den Hausanschlusskasten, sodass Bayernwerk der Überbauung zugestimmt hat.

Die Umverlegung muss aus bautechnischen Gründen in mehreren Schritten erfolgen:

Schritt 1: Freischalten des Gebäudes, Umverlegung der Leitung des Versorgungsnetzbetreibers zum neuen Hausanschlusskasten, provisorische Einspeisung ausgehend vom Hausanschlusskasten zur Zähleranlage im Gebäude. Die bestehende Zuleitung ist somit spannungsfrei und kann gefahrlos demontiert werden.

Schritt 2: Einbau der neuen Leerrohranbindung vom Hausanschlusskasten ins Gebäude.

Schritt 3: Erstellung des neuen Haupteingangs.

Schritt 4: Verlegung der neuen Hauptzuleitung vom Hausanschlusskasten zur Zähleranlage im Gebäude und Inbetriebnahme der neuen Hauptzuleitung.

Schritt 5: Demontage des Provisoriums.

Bei diesen Leistungen handelt es sich um zusätzliche Leistungen. **Kostenpunkt: 20.286,31 €!** Aus dem Leistungsverzeichnis können keine Positionen gegengerechnet werden.

Glasfaser-Hausanschluss

Der Glasfaser-Hausanschluss der Telekom für die Grundschule ist im Lagerraum der Dreifachturnhalle angeordnet.

Der Hausanschluss muss umverlegt werden, da in diesem Bereich die neu zu erstellenden Wandöffnungen für die Frisch- und Fortluftansaugung der Lüftung für die Turnhalle liegen. Der neue

Glasfaser-Hausanschluss wird in Abstimmung zwischen dem Planungsbüro und der Telekom im Erdgeschoß, Foyer Nord, in einer Wandnische, angeordnet. Dieser Übergabepunkt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum außenstehenden Ortsnetzverteiler der Telekom.

Ausgehend vom neuen Übergabepunkt muss eine neue Glasfaserleitung im Gebäude über den Heizraum in der Turnhalle zum EDV-Schrank der Grundschule verlegt werden. Bei diesen Leistungen handelt es sich um zusätzliche Leistungen. **Kostenpunkt: 8.233,15 €!** Aus dem Leistungsverzeichnis können keine Positionen gegengerechnet werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat Fürstenstein nimmt die beiden Nachträge zur Kenntnis und beschließt deren Freigabe.

**Sachgebiet**

SG 1.6: Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Wahlen, Zentrale Beschaffungs- und Vergabestelle, Buchhaltung

Sachbearbeiter

Herr Stadler

Beratung

Gemeinderat

Datum

30.09.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff

Generalsanierung des Dreifachturnhallenkomplexes; Entscheidung über den Austausch oder die Beibehaltung der Trennvorhänge im Hallenbereich

Sachverhalt:

Ursprünglich war vorgesehen, die beiden vorhandenen Trennvorhänge im Zuge der Generalsanierung des Dreifachturnhallenkomplexes zu erhalten.

Die Trennvorhänge wurden im Jahr 1978 von der Bayerischen Trennvorhangbau GmbH errichtet und befinden sich damit seit mehreren Jahrzehnten im Betrieb. Die Trennvorhänge wurden regelmäßig durch eine Firma, welche auch die Sportgeräte turnusgemäß auf den Prüfstand gestellt hat, gewartet. Grundsätzlich befinden sich die Trennvorhänge trotz ihres hohen Alters in einem relativ guten Zustand.

Bekannt war zudem, dass die Trennvorhänge aufgrund der im Zuge der Generalsanierung vorgesehenen höheren Prallwände seitlich eingekürzt werden müssten. Hierfür wären zusätzliche Kosten in Höhe von rund 2.500 € zu erwarten. Die erforderliche Einhausung der Trennvorhänge ist mit rund 1.500 € bereits in den Baumeisterarbeiten enthalten.

Im Zuge dieser Abklärung wurde nochmals eine Begutachtung durch eine andere Firma veranlasst. Der Zustand war im Wesentlichen erneut nicht zu beanstanden. Jedoch wurde darauf hingewiesen, dass insbesondere für wesentliche Bauteile wie Motor, Zugschlitten, Fangeinrichtung und Aufzugstechnik teilweise keine Originalersatzteile mehr verfügbar sind. Zudem müssten die Zugseile ausgetauscht werden. Hierfür liegt ein Angebot in Höhe von 19.724,25 € brutto vor. Die Firma hat deshalb ein Angebot über die Neubeschaffung der beiden Trennvorhänge mit einer Angebotssumme von rund 58.976,00 € brutto einschließlich Montage, jedoch zuzüglich der Demontage der vorhandenen Anlagen, als Alternative vorgelegt.

Über Wochen wurde bekanntermaßen erfolglos versucht, von der erstgenannten Firma eine Stellungnahme über die angezeigten Problempunkte einzuholen.

In vorausgegangenen Sitzungen wurde bereits über das Ergebnis einer telefonischen Anfrage bei der Herstellerfirma, sprich der Bayerischen Trennvorhangbau GmbH, informiert: Die Beschaffung von Ersatzteilen sei nicht generell ausgeschlossen. Originalteile seien allerdings in der Regel nicht mehr erhältlich, sodass im jeweiligen Schadensfall geprüft werden müsse, ob geeignete Ersatzlösungen verfügbar sind. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass die Zugseile erfahrungsgemäß in einem Turnus von etwa sieben Jahren auszutauschen sind und eine jährliche Prüfung der Anlagen erforderlich ist. Über eine Fangeinrichtung werden die Anlagen ebenfalls

vermutlich nicht verfügen. Für eine vollständige Neubeschaffung der beiden Trennvorhänge wurden seitens der Bayerischen Trennvorhangbau GmbH seinerzeit Kosten in Höhe von rund 70.000 € netto einschließlich Lieferung und Montage genannt.

Aufgrund der nennenswerten Kosten für eine Neubeschaffung erschien eine zweite konkrete Stellungnahme, die nur infolge einer Begutachtung möglich ist, als erforderlich. Der Gemeinderat hat sich in seiner Sitzung vom 30.07.2026 deshalb für die Beauftragung einer **zweiten Begutachtung** ausgesprochen. Die Begutachtung erfolgte nun **am 10.09.2026 durch die Bayerische Trennvorhangbau GmbH**.

Hierbei wurde festgestellt, dass die vorhandenen Sicherheitseinrichtungen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Insbesondere steht die vorhandene Seilbremse dauerhaft unter Zug. Nach Einschätzung der Firma besteht deshalb die Gefahr, dass sie im Falle eines Seilrisses nicht mehr zuverlässig greift. Darüber hinaus verfügen die bestehenden Anlagen über keine Fangeinrichtung, die den jeweiligen Trennvorhang bei einem Versagen der Trag- beziehungsweise Zugseile auffangen könnte. Ferner müsste die Steuerung der Anlagen mit einem Not-Aus-Bedienfeld ausgestattet werden. Eine entsprechende Nachrüstung ist nach Aussage der Firma mit der derzeit vorhandenen Steuerungs- und Anlagentechnik nicht möglich. Die Trennvorhänge dürfen nach Einschätzung der Fachfirma ohnehin im derzeitigen Zustand nach der Sanierung – Wegfall Bestandsschutz - nicht wieder in Betrieb genommen werden.

Die Firma empfiehlt daher ebenfalls, die bestehenden Anlagen in ihrer derzeitigen Ausführung nicht weiter zu betreiben. Die vorhandene Grundkonstruktion einschließlich der Befestigungen an der Hallendecke könnte dabei grundsätzlich weiterverwendet werden. Die Steuerung sowie die gesamte sicherheitsrelevante Technik müssten jedoch erneuert werden. Für die bestehenden Anlagen wird seitens der Firma weder eine Gewährleistung noch eine sicherheitsrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung ausgestellt.

Vor diesem Hintergrund erscheint eine bloße Instandsetzung der vorhandenen Anlagen, insbesondere der alleinige Austausch der Zugseile, nicht zielführend. Neben den hierfür anfallenden Kosten könnte hierdurch insbesondere die nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Sicherheits- und Steuerungstechnik nicht abschließend ertüchtigt werden.

Für die Ersatzbeschaffung nennt die Bayerische Trennvorhangbau GmbH einen **Richtpreis von brutto 47.000 Euro** inkl. Montage und der teilweisen Demontage.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis der technischen Begutachtung der bestehenden Trennvorhänge durch die Bayerische Trennvorhangbau GmbH vom 10.09.2026 zur Kenntnis und beschließt, den Austausch der Trennvorhänge unter Beibehaltung der vorhandenen Grundkonstruktion.



Sachgebiet

Geschäftsleitung

Sachbearbeiter

Geschäftsleiter Herr Klessinger

Beratung

Gemeinderat

Datum

30.09.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff**Bekanntgaben und Anfragen**

Mitteilung:

- Info über den aktuellen Stand zur Ferienbetreuung an der Grundschule im Rahmen des Rechtsanspruchs auf Ganztagsbetreuung
- Info über den Wegfall der Entschädigungszahlung bei zwei Photovoltaikanlagen auf dem Dach des Gerätehauses der FFW Fürstenstein (3,30 kWp und 4,95 kWp)
- Seminar für Mitglieder des Rechnungsprüfungsausschusses am 10.10.2026 im Sitzungssaal des Fürstensteiner Rathauses