



Gemeinde Fürstenstein
Landkreis Passau

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Neuaufstellung der Außenbereichssatzung „Mutholz“

Bekanntmachung der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Niederlegungsvermerk:

Der Gemeinderat Fürstenstein hat in seiner Sitzung vom 23.02.2026 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Neuaufstellung der Außenbereichssatzung „Mutholz“ beschlossen.

Die Außenbereichssatzung „Mutholz“ wurde niedergelegt.

Die Einsichtnahme kann ab der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung von jedermann zu den allgemeinen Geschäftsstunden im Rathaus, Zimmer 15 im OG erfolgen.

Fürstenstein, 16.10.2026

gez.

Stephan Gawlik

Erster Bürgermeister



Gemeinde Fürstenstein
Landkreis Passau

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Neuaufstellung der Außenbereichssatzung "Mutholz"

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeinde kann aufgrund § 35 Abs. 6 BauGB für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

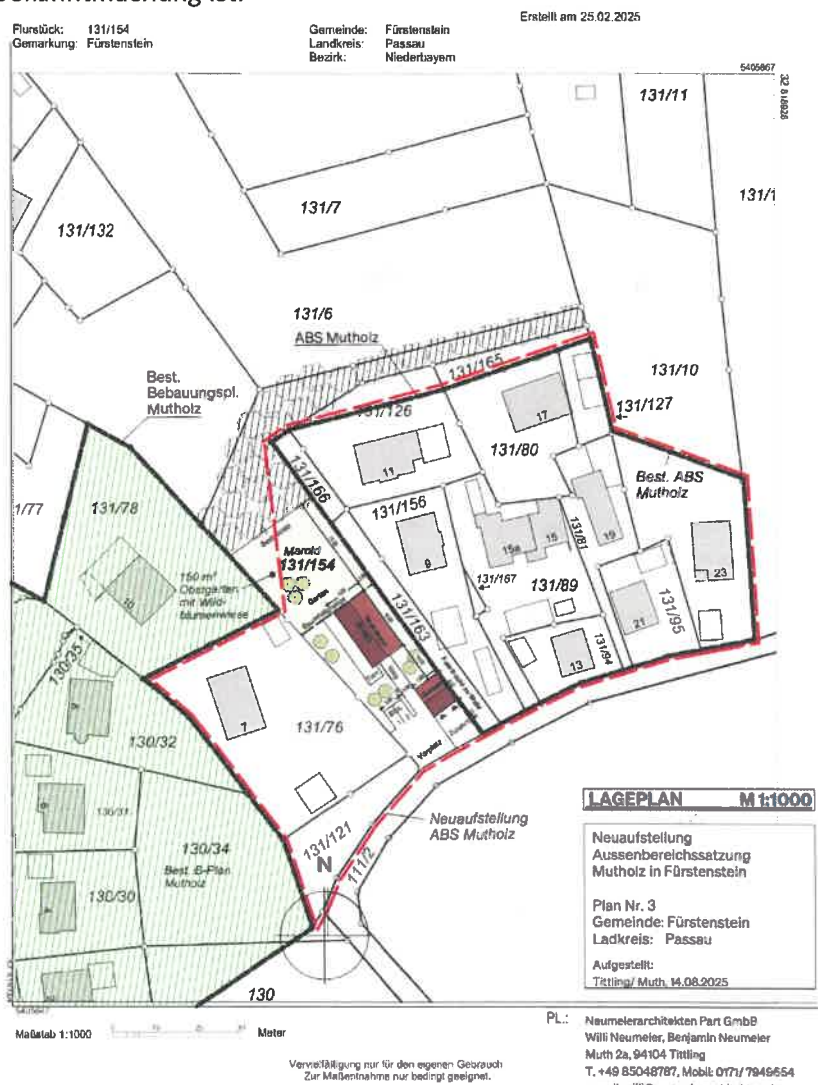
Der Gemeinderat Fürstenstein hat in seiner Sitzung vom 23.02.2026 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Neuaufstellung der Außenbereichssatzung „Mutholz“ beschlossen (sh. Übersichtslageplan – ohne Maßstab):



Die Neuaufstellung der Außenbereichssatzung „Mutholz“ dient der Ausweisung einer zusätzlichen Wohnbaufläche.

Der neue Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Mutholz“ umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 131/121, 131/76, 131/154 (Tfl.), 131/163, 131/166, 131/126 (Tfl.), 131/80, 131/127, 131/156, 131/167, 131/89, 131/94, 131/81, 131/95 und 131/10 (Tfl.), jeweils der Gemarkung Fürstenstein, mit einer Fläche von insgesamt ca. 9.500 m². Bisher sieht der Flächennutzungsplan in diesem Bereich Flächen für die Land- und Forstwirtschaft vor.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus nachfolgendem Lageplan vom 14.08.2025 (ohne Maßstab), welcher Bestandteil dieser Bekanntmachung ist:



Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden, da diese für das Aufstellungsverfahren einer Außenbereichssatzung nicht notwendig ist (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Der hierzu erstellte Entwurf zur Neuaufstellung der Außenbereichssatzung „Mutholz“ mit Begründung, in der Fassung vom 14.08.2025, wird in der Zeit

vom 16.10.2026 bis einschließlich 17.11.2026

im Internet veröffentlicht und ist auf der Homepage der Gemeinde Fürstenstein unter der Adresse <https://fuerstenstein.de/amtliche-bekanntmachungen/> einsehbar.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist auch über das zentrale Internetportal des Freistaats Bayern

<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/>

Gemeindenname: Fürstenstein → laufende Bauleitplanverfahren zugänglich.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 abgesehen.

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB wird hiermit auf folgendes hingewiesen:

1. Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
2. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (bauamt@fuerstenstein.de), können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.
3. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Außenbereichssatzung „Mutholz“ unberücksichtigt bleiben.
4. Neben der Veröffentlichung im Internet werden die im Internet veröffentlichten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist auch in Papierform im Rathaus der Gemeinde Fürstenstein, Vilshofener Straße 9, 94538 Fürstenstein (Zimmer Nr. 15, OG) während der üblichen Zeiten des Publikumsverkehrs (**als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit**) ausgelegt.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist auch auf der Homepage der Gemeinde Fürstenstein unter der Adresse <https://www.fuerstenstein.de/Amtliche-Bekanntmachungen/> einsehbar.

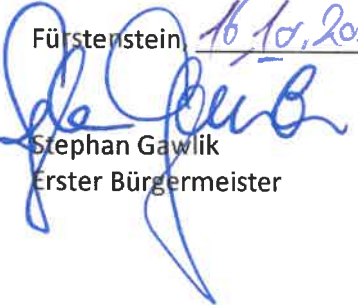
Der Inhalt der Bekanntmachung ist auch über das zentrale Internetportal des Freistaats Bayern

<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/>

Gemeindenname: Fürstenstein → laufende Bauleitplanverfahren zugänglich.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Fürstenstein 16.10.2026

Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister


„Entwurf“

Verfahrensvermerke**Neuaufstellung der Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil „Mutholz“****1. Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am beschlossen, dass für den Bereich „Mutholz“ eine Neuaufstellung der Außenbereichssatzung erlassen werden soll.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstenstein, ...
Gemeinde Fürstenstein

.....
Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom den Entwurf der Außenbereichssatzung „Mutholz“ gebilligt.

Der Entwurf der Neuaufstellung der Außenbereichssatzung lag in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich zu jedermanns Einsicht im Rathaus aus. Während dieser Zeit konnten Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift im Rathaus vorgebracht werden.

Die öffentliche Auslegung wurde am durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht.

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis einschließlich eine angemessene Frist zur Abgabe von Stellungnahmen eingeräumt werden.

Fürstenstein, ...
Gemeinde Fürstenstein

.....
Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister

3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Neuaufstellung der Außenbereichssatzung „Mutholz“ als Satzung beschlossen.

Fürstenstein, ...
Gemeinde Fürstenstein

.....
Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister

4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Die Satzung ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff. BauGB sowie der §§ 214, 215 BauGB ist hier hingewiesen worden.

Fürstenstein, ...
Gemeinde Fürstenstein

.....
Stephan Gawlik
Erster Bürgermeister

Neuaufstellung der

Neuaufstellung der Außenbereichssatzung der Gemeinde Fürstenstein Für den Ortsteil Mutholz nach § 35 Abs. 6 BauGB

Auf Grund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 GO, erlässt die Gemeinde Fürstenstein folgende Neuaufstellung der Außenbereichssatzung:

1. Begründung

Nachdem die rechtskräftige Außenbereichssatzung für Mutholz eine kleine Lücke Richtung West zum best. Bebauungsplan Mutholz aufweist, soll mit dieser Neuaufstellung eine geordnete, geschlossene Bebauung entstehen.

Das erste westl. liegende Grundstück mit Fl.-Nr.: 131/154 wird momentan als Weg mit kleineren Holz- und Steinablagerungen genutzt. Es besteht auch noch eine schwache Baumbepflanzung.

Das weitere westliche Grundstück mit der Fl.-Nr.: 131/76 ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut.

Die Zufahrt und die allg. Erschließung ist vorhanden. Aus forstfachlicher Sicht vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten steht einer geringen Rodung im Baubereich der Fl.-Nr.: 131/154 nicht gesondert was entgegen. Die Baumfallzone zum best. bleibenden restl. Waldgrundstück mit 25 m wird eingehalten.

Ein walddrechtlicher Ausgleich ist lt. dem Amt nicht erforderlich. In der 25 m Baumfallzone wird ein Obstgarten mit Wildblumenwiese angelegt. (Ausgleichsfläche)

§1

Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung gern. § 3, die Wohnzwecken nach § 35 Abs. 2 BauGB dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§2

Räumlicher Geltungsbereich

Zur Klarstellung der Ausgangssituation ist der urspr. Lageplan vom **29.10.2009** beiliegend.

Für die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung, ist der Lageplan M 1:1000 vom **14.08.2025** maßgebend. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§3

Zulässigkeit von Bauvorhaben

Bauvorhaben sind nur zulässig, soweit folgende Festsetzungen berücksichtigt werden und die Erschließung gesichert ist:

Bautyp:

- Zulässig sind nur Wohnhäuser mit max. zwei Vollgeschossen (EG +I) und max. drei Wohneinheiten im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
- Zulässig sind nur Gebäude mit einer Wandhöhe von max. 6,50 m.
- Das Verhältnis Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,5 bis 1,2: 1 nicht unterschreiten.
- Dachform: Flachdach, Satteldach, Pultdach, Walmdach oder Krüppelwalmdach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes.
- Dachgauben sind ab einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 30° zulässig, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 1,20 m² Ansichtsfläche (stehende Gauben). Der Abstand der Dachgauben untereinander und vom Ortgang muss mindestens 2,00 m betragen.
- Zwerchgiebel sind zulässig mittig im Gebäude, sie sind jedoch dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen (maximal 1/3 der Dachfläche und Dachneigung dem Hauptgebäude angepasst).
- Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude gemessen in der Falllinie des Hanges so ist ein Hanghaus mit EG und UG zu errichten.

§4

Naturschutzrechtliche Anforderungen

Erfahrungsgemäß werden je Wohnhaus einschließlich Garagen und Zufahrten ca. 300 m² versiegelt. Bei der Fläche handelt es sich um einen mittlerem Versiegelungsgrad, der unter die Kategorie I fällt. Auszugleichen sind davon 50 % von 300 m², also 150 m².

Der Ausgleich für den Eingriff hat auch dadurch zu erfolgen, dass für die vorgesehenen Baugrundstücke entlang der Grundstücksgrenze teilweise bodenständige Gehölze gepflanzt werden, spez. jedoch für die Fl.-Nr.: 131/154 ein Obstgarten mit 150 m² und Wildblumenwiese angelegt wird. Bestehende Streuobstwiesen, frei wachsende Gehölzbestände aus heimischen Arten und Ortsbild prägende Einzelgehölze sind zu erhalten oder durch geeignete Arten zu ersetzen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren mit einem Freiflächengestaltungsplan abzuhandeln.

§5

Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserversorgung:

Neubauvorhaben sind entsprechend den Bestimmungen der Wasserabgabesatzung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

Abwasserentsorgung:

Neubauvorhaben sind entsprechend den Bestimmungen der Entwässerungssatzung an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern oder in rechtlich zulässiger Weise in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Da der Regenwasserabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung der Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die nach Art. 41 ff BayWG der Bauart nach zugelassen sind. Dies hat in Anlehnung an die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) vom 01. Oktober 2008 zu erfolgen.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Mutholz“ ist durch einen Hydranten gesichert.

Hinweise:

Zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen wird folgendes empfohlen:

1. Um den Grundwasserverbrauch möglichst gering zu halten (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz), wird die Verwendung von wassersparenden Technologien empfohlen (u. a. Wasserspararmaturen, Spartasten für die Toilettenspülkästen usw.). Zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken soll Regenwasser aus entsprechenden Zisternen verwendet werden.
2. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
 - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
 - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen Ableitung der Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
 - Breitflächige Versickerung des Regenwassers
 - Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
 - Ausbildung untergeordneter Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen.

§6
In-Kraft-Treten

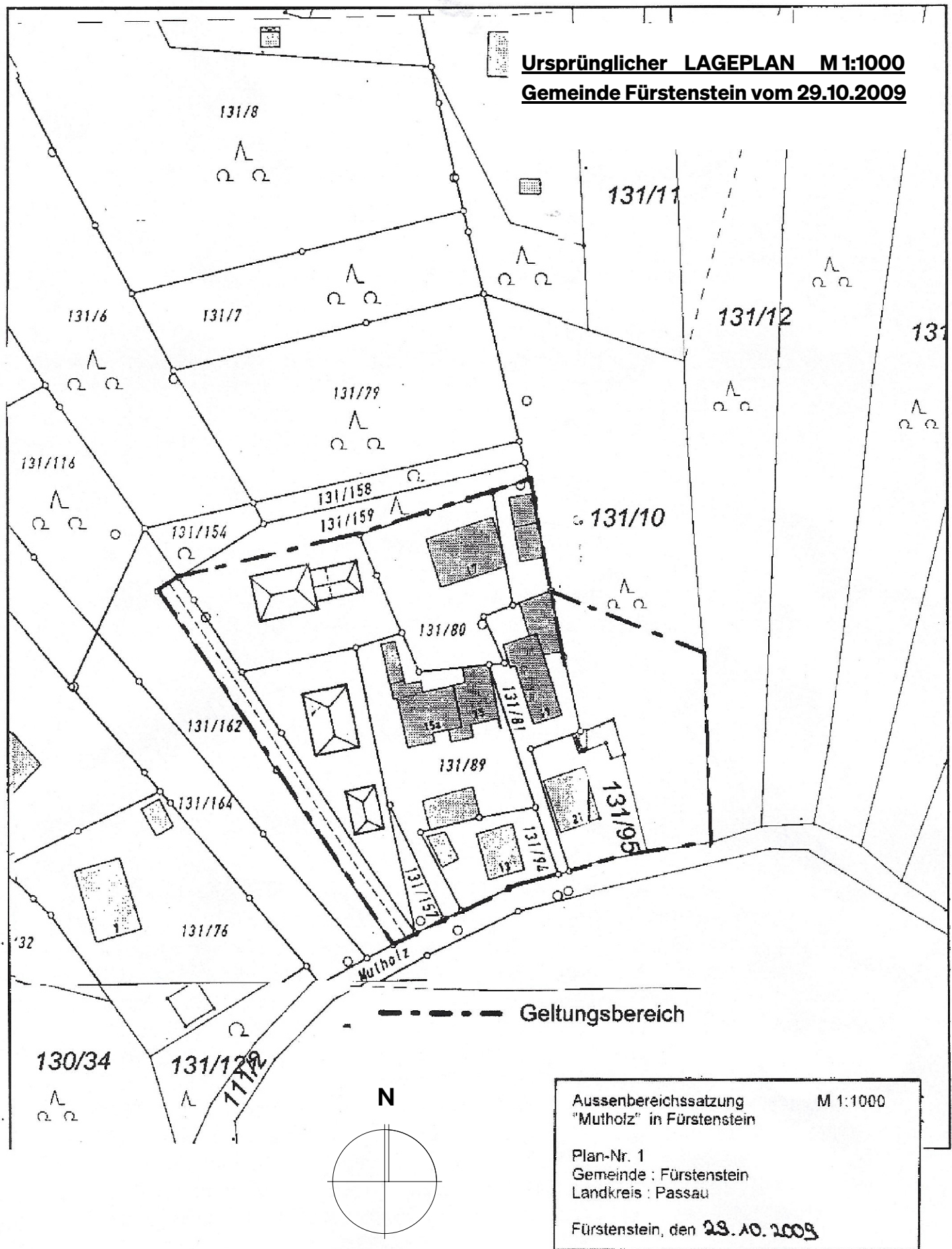
Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit In-Kraft-Treten dieser Satzung tritt die bestehende, rechtskräftige Außenbereichssatzung „Mutholz“ vom 13.11.2009 außer Kraft.

GEMEINDE FÜRSTENSTEIN

.....

Gawlik Stephan
Erster Bürgermeister

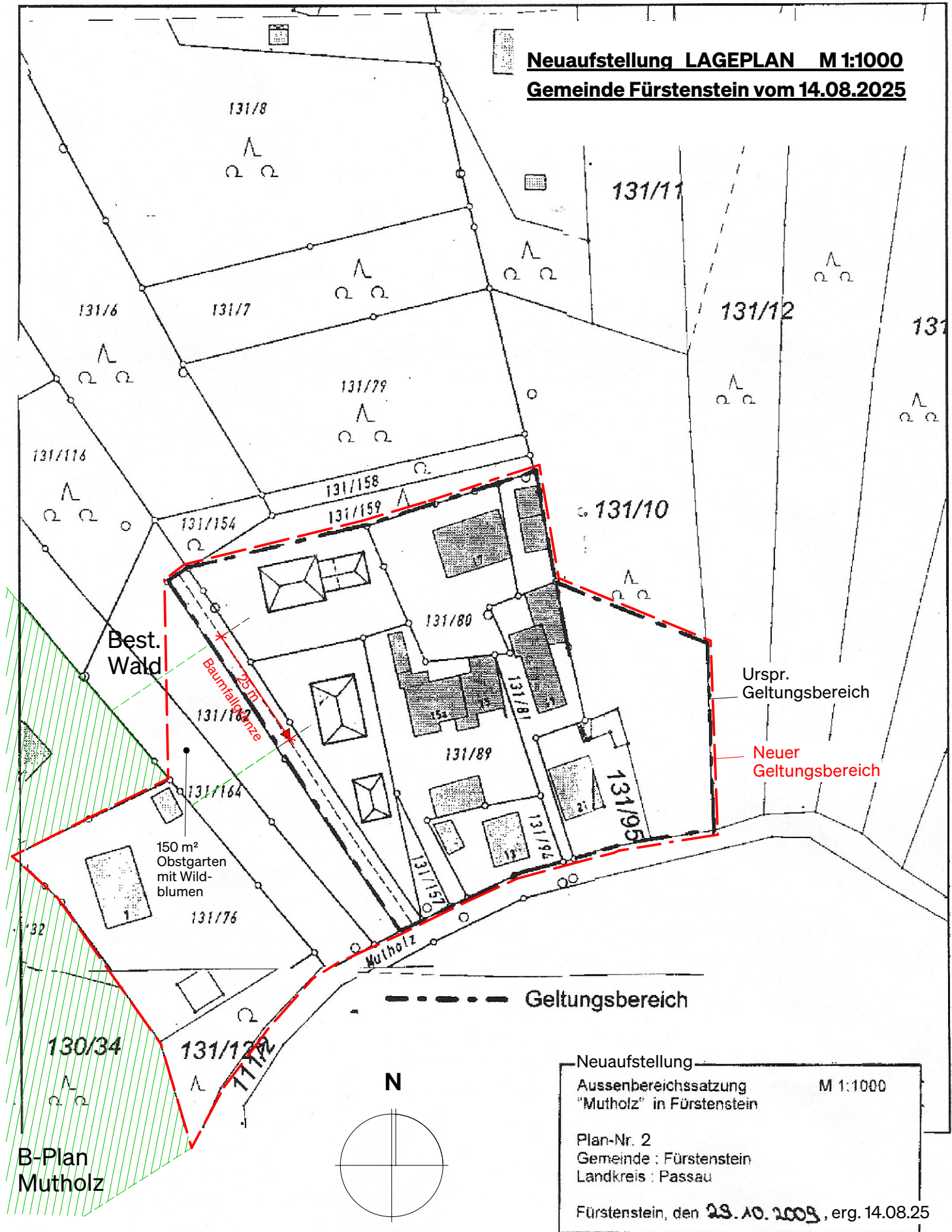


Aufgestellt:
 Tittling/ Muth, 14.08.2025

Geändert:

PL.: Neumeierarchitekten Part GmbH
 Willi Neumeier, Benjamin Neumeier
 Muth 2a, 94104 Tittling
 T. +49 85048787, Mobil: 0171/ 7949654
 e-mail: willi@neumeierarchitekten.de

Neuaufstellung LAGEPLAN M 1:1000
Gemeinde Fürstenstein vom 14.08.2025



Aufgestellt:
 Tittling/ Muth, 14.08.2025

PL.: Neumeierarchitekten Part GmbH
 Willi Neumeier, Benjamin Neumeier
 Muth 2a, 94104 Tittling
 T. +49 85048787, Mobil: 0171/ 7949654
 e-mail: willi@neumeierarchitekten.de



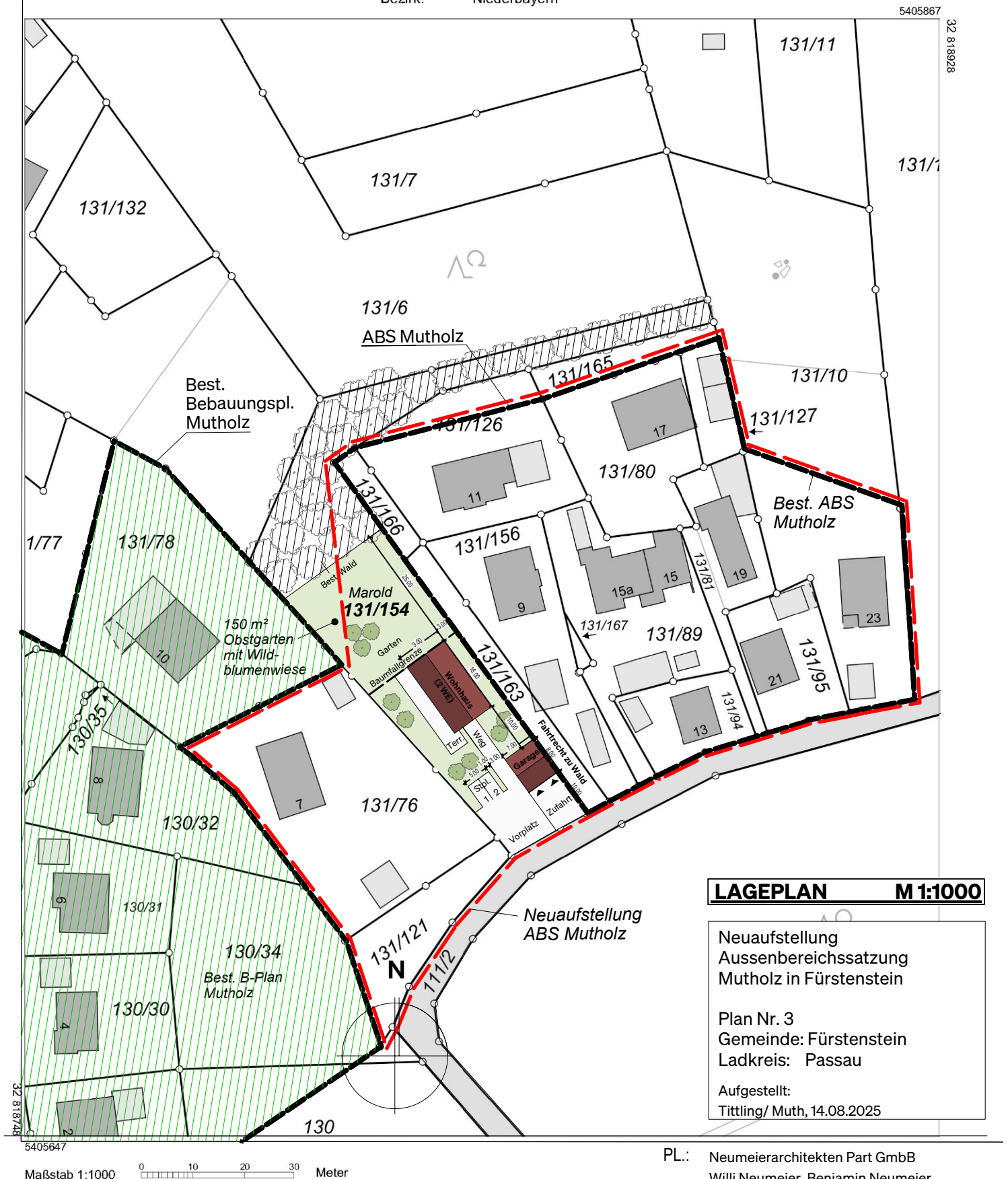
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -
Giselastraße 14
94032 Passau

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 25.02.2025

Flurstück: 131/154
Gemarkung: Fürstenstein

Gemeinde: Fürstenstein
Landkreis: Passau
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

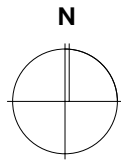
Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

PL.: Neumeierarchitekten Part GmbH
Willi Neumeier, Benjamin Neumeier
Muth 2a, 94104 Tittling
T. +49 85048787, Mobil: 0171/ 7949654
e-mail: willi@neumeierarchitekten.de



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -**

Giselastraße 14
94032 Passau



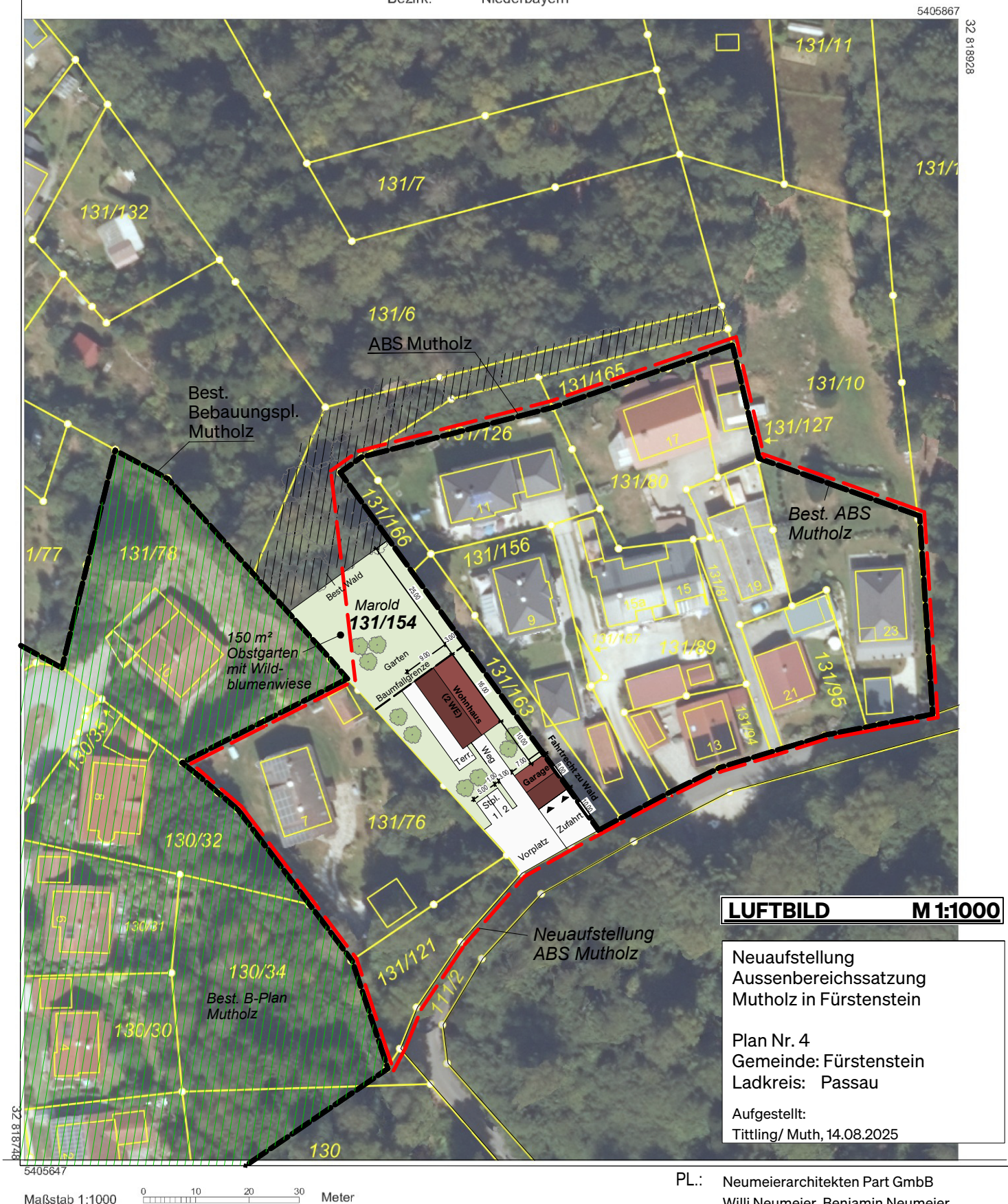
Flurstück: 131/154
Gemarkung: Fürstenstein

Gemeinde: Fürstenstein
Landkreis: Passau
Bezirk: Niederbayern

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000 mit Digitalem Orthophoto

Erstellt am 25.02.2025

Erstellt am 25.02.2025



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Aufnahmedatum Luftbild: 12.08.2024

PL.: Neumeierarchitekten Part GmbH
Willi Neumeier, Benjamin Neumeier
Muth 2a, 94104 Tittling
T. +49 85048787, Mobil: 0171/ 7949654
e-mail: willi@neumeierarchitekten.de