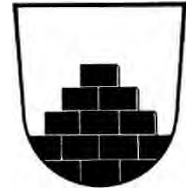
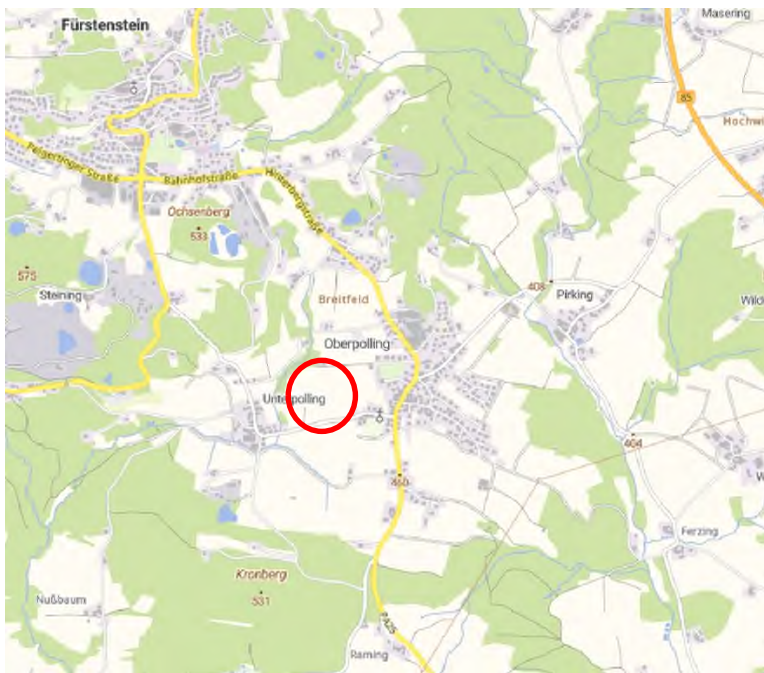


# Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) mit integrierten Landschaftsplan (LSP) durch Deckblatt Nr. 17 „SO Solarpark Unterpolling“



Gemeinde : Fürstenstein  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

## Entwurf vom 26.03.2026



Übersichtskarte ~ 1:25.000

### Planunterlagen:

Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

### Untergrund:

Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

### Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

### Aufgestellt:

Tittling/ Muth, 11.09.2025

geändert: 26.03.2026

### **Neumeier Architekten Part GmbB**

Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH,

Benjamin Neumeier M. A. Architekt

Muth 2a | 94104 Tittling

Tel.: 08504 8787 | Mobil: 0171 7949654

[willi@neumeierarchitekten.de](mailto:willi@neumeierarchitekten.de)

[www.neumeierarchitekten.de](http://www.neumeierarchitekten.de)

## Verfahren

---

1. Die Gemeinde Fürstenstein hat in der Sitzung vom **29.02.2024** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierten Landschaftsplan durch **Deckblatt Nr. 17** beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierten Landschaftsplan durch **Deckblatt Nr. 17** in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierten Landschaftsplan durch **Deckblatt Nr. 17** in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierten Landschaftsplan durch **Deckblatt Nr. 17** in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierten Landschaftsplan durch **Deckblatt Nr. 17** in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Fürstenstein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierten Landschaftsplan durch **Deckblatt Nr. 17** in der Fassung vom ..... festgestellt.

Fürstenstein, den .....

.....

1. Bürgermeister Stephan Gawlik

7. Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierten Landschaftsplan durch **Deckblatt Nr. 17** mit Bescheid vom ....., Az. ...., gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Passau, den .....

.....

Unterzeichner

8. Ausgefertigt

Fürstenstein, den .....

.....

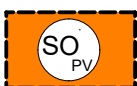
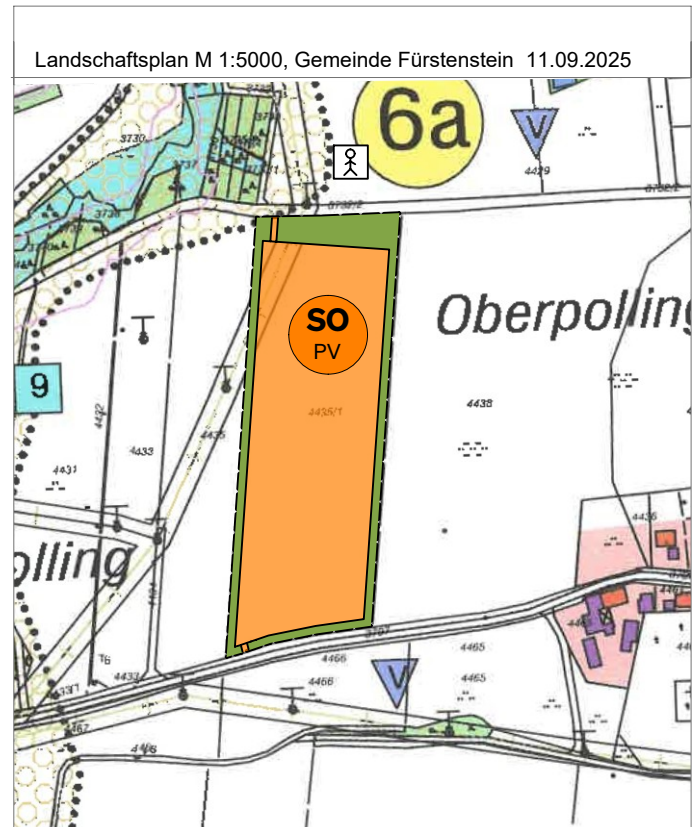
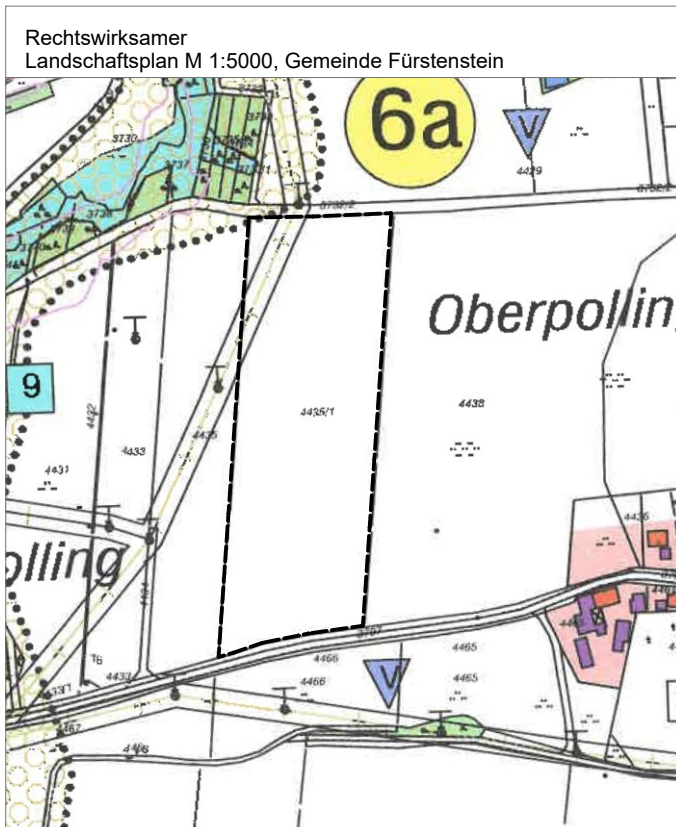
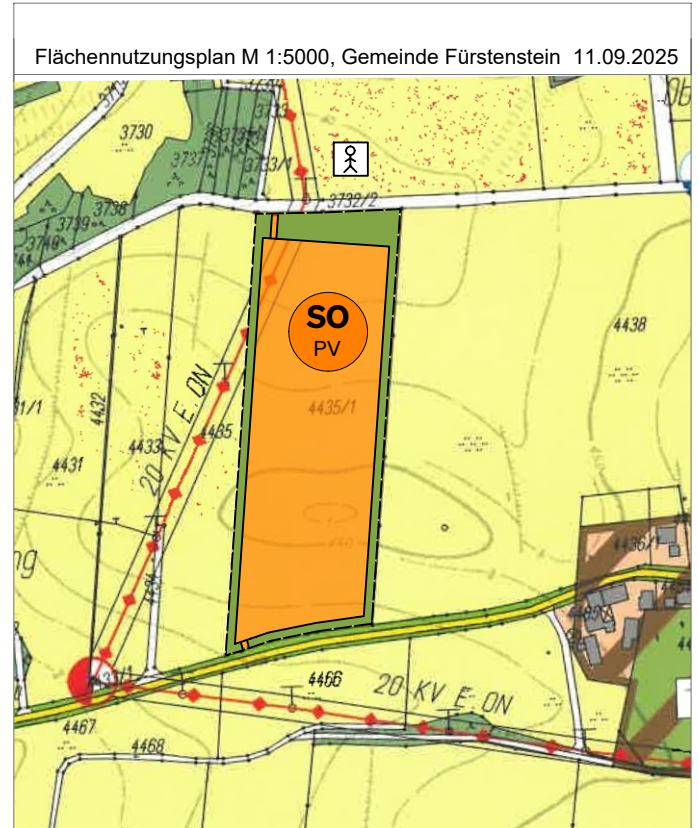
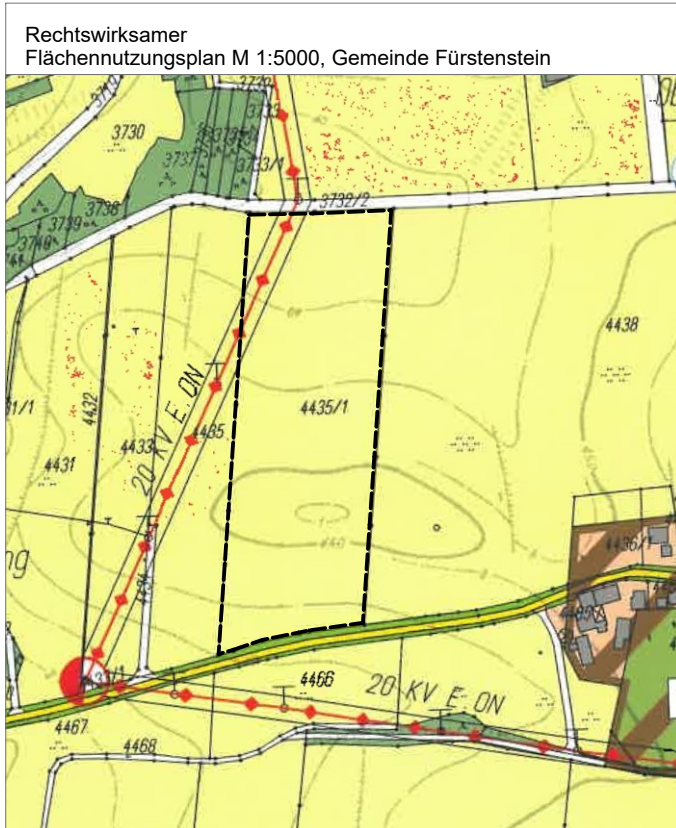
1. Bürgermeister Stephan Gawlik

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierten Landschaftsplan durch **Deckblatt Nr. 17** wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung durch **Deckblatt Nr. 17** mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung durch **Deckblatt Nr. 17** ist damit rechtswirksam.  
Auf die Rechtsfolgen des §§ 214 und §§ 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Änderung durch **Deckblatt Nr. 17** einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Fürstenstein, den .....

.....

1. Bürgermeister Stephan Gawlik



Sonstiges Sondergebiet zur Nutzung erneuerbarer  
Energien, Sonnenenergie (§ 5 Abs. 2 Nr. 2  
Buchst. B) BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)



Geltungsbereich

# Begründung

## **zum Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan Gemeinde Fürstenstein**

**Änderung FNP / LSP durch Deckblatt Nr. 17**

**„SO Solarpark Unterpolling“**

**Unterpolling / Gemeinde Fürstenstein**

Für das Gebiet, das wie folgt umgrenzt ist:

im Norden : Gemeindeweg / Waldkindergarten / Landwirtschaftliche Nutzfläche

im Westen : Landwirtschaftliche Nutzfläche

im Süden : Gemeindestraße, anschließend Landwirtschaftliche Nutzfläche

im Osten : Landwirtschaftliche Nutzfläche

Tittling/Muth, 11.09.2025

geändert: 26.03.2026

### **Neumeier Architekten Part GmbB**

Willi Neumeier Architekt Dipl. Ing. FH  
Benjamin Neumeier M. A. Architekt  
Muth 2a | 94104 Tittling  
Tel.: 08504 8787 | Mobil: 0171 7949654  
E-Mail: [willi@neumeierarchitekten.de](mailto:willi@neumeierarchitekten.de)  
[www.neumeierarchitekten.de](http://www.neumeierarchitekten.de)



## **Begründung:**

### **1.) Vorbemerkungen:**

Die Gemeinde Fürstenstein hat beschlossen, den genehmigten Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 17 im Bereich Unterpolling zu ändern.

### **2.) Änderungen des Flächennutzungsplanes mit integrierten Landschaftsplan im Einzelnen:**

Im best. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan ist der neue Bereich „SO Solarpark Unterpolling“ als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Im Süden liegt zur Erschließung die Gemeindestraße.

Die Lage direkt an der Gemeindestraße und mit Anbindung im Osten und Westen an die Ortschaften bietet eine gute Voraussetzung für die Erschließung dieser Solaranlage.

Gem. § 1, Abs. 6, Nr. 11 BauGB wurden die Angaben bzw. Vorgaben des Kriterienkatalogs konkret beachtet und der geplanten Lage bzw. Ausführung steht so nichts entgegen. Alternative Standorte sind zur Zeit im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Im Umweltbericht unter „Alternative Planungsmöglichkeiten“ wird die Standortwahl näher erläutert. Der Standort ist aufgrund der Vorbelastung grundsätzlich geeignet.

Betrachtung der einzelnen Bewertungskriterien des Kriterienkataloges der Gemeinde Fürstenstein.

Ausschlusskriterien – sind nicht gegeben

- Keine Nutzung von Waldflächen bzw. Schutzgebieten
- Leistung kleiner 5 MWp
- Standort mit keiner besonderen Bedeutung.
- Beachtung Natur- und Artenschutz gem. Umweltbericht.
- Rückbau nach Ablauf der Betriebszeit wird mit der Gde. abgestimmt gem. gesonderter Vereinbarung fixiert.
- Die finanzielle Beteiligung der Kommune wird gem. ges. Vereinbarung abgestimmt.
- Die allg. Überschreitung im Umgriff von 5 MWp ist nicht gegeben.
- Erst die zweite PV-Anlage in der Gemeinde
- Der Anlagenbetreiber wohnt in der Gemeinde Fürstenstein

Abwägungskriterien – sind erfüllt

- Erhaltung des Ortsbildes, relativ geringe Einsehbarkeit
- Keine Blend- und Reflektionswirkung
- Mindestabstand zu Wohnbebauung (gegeben sind ca. 150 m), die Anwohner stimmen der Anlage zu.
- Die Gewerbesteuer geht zu 100 % an die Gemeinde
- Die Flächenleistung von mind. 1 Mwp ist erreicht.
- Mögliche Bauflächen sind nicht betroffen.

Wunschkriterien / Hinweise – werden beachtet

- Die Errichtung von Agri-PV wurde geprüft, jedoch nicht realisierbar
- PV-Freifläche in Nähe bereits gestörter Bereich wegen Straßen so gegeben, und best. Stromleitung/ Erdkabel
- Landwirtschaftlich ungünstig zu bearbeitende leicht schräge Fläche, Staubbelastung und Verschmutzung durch Nähe der Straße.
- PV-Anlage incl. Stromspeicher gegeben.
- Regionale Stromvermarktung an umliegende Nutzer wird untersucht
- Alle PV-Flächen in der Gemeinde sind kleiner als 8 ha.

Ökologische Kriterien – erfüllt gem. Umweltbericht

- Keine besondere Bedeutung des Standortes
- Natur- und Artenschutz berücksichtigt

Grundsätzliche Überlegungen / Aufgaben der Gemeinde – erfüllt

- Betrachtung kommunaler Dächer
- Bürger sind animiert bzgl. eigener Anlagen
- Gründung Genossenschaft bzw. komm. Unternehmen wurde geprüft
- Regionale Stromvermarktung wird weiter geprüft.

3.) **Flächenbilanz:** Gesamtfläche des Deckblattes **ha. 2,63 ha**

Landwirtschaftliche Nutzfläche

Minderung von \_\_\_\_\_ ca. 2,63 ha.

Neuausweisung Solaranlage \_\_\_\_\_ ca. 2,63 ha.

4.) **Straßenbau**

Die Verkehrserschließung ist von der Ortsstraße Gemeinde Fürstenstein im Süden möglich und vorgesehen.

5.) **Energieversorgung**

Die Anbindung an das öffentliche Netz (Strom) ist möglich. Trafo in direkter Nähe.

6.) **Umweltschutzmaßnahmen**

Alle relevanten Umweltauswirkungen werden in einem entspr. Umweltbericht gem. Anlage beschrieben. (Büro Blattwerk, Hr. Sundermann, Salzweg)

- Alternative Standorte sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden
- Zur Vermeidung von Lichtreflexionen sind entspiegelte Module einzusetzen.
- Forstwirtschaftliche Beeinträchtigungen sind hinzunehmen.
- Bodenverdichtung gem. Bodenkundlicher Baubegleitung

7.) **Bodendenkmalpflege**

Die Belange der Behörden werden beachtet (Meldungen evtl. Funde an die dafür zuständigen Fachstellen).

8.) **Wasserwirtschaft**

Im Geltungsbereich handelt es sich nicht um ein Wasserschutzgebiet.

Fürstenstein, .....

Gemeinde Fürstenstein

.....  
1. Bürgermeister Stephan Gawlik