



GEISELHÖRING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 42. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Mittwoch, 21.01.2026
Beginn:	18:00 Uhr
Ende:	18:25 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Geiselhöring

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Lichtinger, Herbert

Ausschussmitglieder

Frank, Fritz
Stierstorfer, Franz
Stierstorfer, Johann
Winter, Franz

Schriftführung

Eisenhut, Simon

Presse

Kammermeier, Claudia

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Büttner, Harry
Paßreiter, Tobias

wegen kurzfristiger Krankheit abgesagt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils
2. Beschlussfreigaben
3. Neubau einer Presswerk-Halle in Geiselhöring Am Oberfeld 7 94333 Geiselhöring; Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens und Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans
Vorlage: PB/056/2024/1
4. Errichtung eines straßenseitigen Gartenzauns in der Ludwig-Thoma-Straße 9b, 94333 Geiselhöring; Erteilen einer isolierten Befreiung
Vorlage: PB/089/2026
5. FAQs des StMB zu Baturbo (§ 246e BauGB mit Begleitänderungen)
Vorlage: PB/084/2025
6. Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Auweg 9 in Oberharthausen Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens und Zustimmung nach § 36a BauGB
Vorlage: PB/090/2026
7. Errichtung der Kindertagesstätte KiTa Am Freizeitgelände; Beschaffung von Mobiliar
Vorlage: PB/021/2025/5
8. Weiterleitung von Stellungnahmen durch die Verwaltung
Vorlage: PB/086/2025
9. Mitteilungen und Anträge

Erster Bürgermeister Herbert Lichtinger eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche 42. Sitzung des Bauausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils

Einstimmig beschlossen

Ja: 5 Nein: 0 Anwesend: 5

2 Beschlussfreigaben

Keine Beschlussfreigaben

3 Neubau einer Presswerk-Halle in Geiselhöring Am Oberfeld 7 94333 Geiselhöring; Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens und Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans

Sachverhalt:

Am folgenden Verfahren auf Beantragung einer Baugenehmigung wird die Stadt Geiselhöring beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

Bauherr	Fa. Hirotec Manufacturing Deutschland GmbH
Eingang Stadt Geiselhöring	05.12.2025
Bauort	Am Oberfeld 7, 94333 Geiselhöring
Bauvorhaben	Neubau einer Presswerkhalle
Bebauungsplan	B 14V, Deckblatt 3
Baubeschreibung:	Neubau einer Presswerkhalle
Nachbarbeteiligung	Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt.

Die Baupläne finden sich als Anlage.

Beschluss:

Zum Antrag auf Neubau einer Presswerk-Halle, Am Oberfeld 7, 94333 Geiselhöring durch die Firma Hirotec Manufacturing Deutschland GmbH wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 5 Nein: 0 Anwesend: 5

4 Errichtung eines straßenseitigen Gartenzauns in der Ludwig-Thoma-Straße 9b, 94333 Geiselhöring; Erteilen einer isolierten Befreiung

Sachverhalt:

Am folgenden Verfahren auf Beantragung einer Baugenehmigung wird die Stadt Geiselhöring beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

Bauherr	Konstantin Büttner
Eingang Stadt Geiselhöring	12.01.2026
Bauort	Ludwig-Thoma-Straße 9b
Bauvorhaben	Errichtung eines straßenseitigen Gartenzauns
Bebauungsplan/FNP/Satzung	B11 „An der Haindlingbergstraße
Antrag auf Befreiung	Festsetzung Nr. 0.41 Art und Höhe der straßenseitigen Einfriedung: Gesamthöhe 1,00m und vertikaler Holzlatten- / Metallstabzaun Befreiung: Zulassung einer 1,70m hohen Holz-Beton Kombination abweichend von der festgesetzten Einfriedungshöhe von 1,0m und der vorgeschriebenen Bauweise. Die Einfriedung besteht aus einem verputzten Betonsockel mit aufgesetzter vert. Holzlattung (teiltransparent)
Begründung der Befreiung	Von den Vorgaben des rund 45 Jahre alten Bebauungsplans soll die beantragte Befreiung zur Ausführung und Höhe einer Bauweise mit deutlich kleineren Fensterflächen und geringerer Einsehbarkeit, was heutigen Wohnstandards nicht mehr entspricht. Der Neubau befindet sich bereits in der Umsetzung und weist größere Fensterflächen sowie eine offenere Grundrissgestaltung auf, wodurch die privaten Außenbereiche insbesondere im Bereich der Aufenthaltsräume deutlich stärker einsehbar sind. Zur Wahrung der Privatsphäre der Bewohner sowie im Hinblick auf eine geplante zukünftige Nutzung durch Kinder ist ein erhöhter Sichtschutz erforderlich. Die geplante Einfriedung ist gestalterisch zurückhaltend ausgeführt und fügt sich in das bestehende Ortsbild ein. Die Grundzüge der Planung werden durch die beantragte Befreiung nicht berührt.
Nachbarbeteiligung	Nicht erfolgt

Die Antragsunterlagen liegen als Anhang bei.

Beschluss:

Zum Antrag von Konstantin Büttner auf Errichtung eines straßenseitigen Gartenzauns in der Ludwig-Thoma-Straße 9b, 94333 Geiselhöring wird die isolierte Befreiung erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 5 Nein: 0 Anwesend: 5

5 FAQs des StMB zu Bauturbo (§ 246e BauGB mit Begleitänderungen)

Mitteilung:

Seit dem 30.10.2025 ist das „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ in Kraft (BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29.10.2025). Eine Übergangsfrist ist nicht vorgesehen, das Gesetz gilt ab sofort.

Die beiliegenden FAQs sollen sich wiederholende Fragestellungen aufgreifen und eine Orientierung für den Vollzug bieten. Sie werden fortlaufend aktualisiert, beanspruchen aber keine Vollständigkeit.

Sie speisen sich aus der Gesetzesbegründung BT-Drs. 21/781, der Beschlussempfehlung nach BT-Drs. 21/2109 sowie vorläufigen Überlegungen. Verwiesen wird zudem auf die FAQ-Antworten des BMWSB: <https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/baurecht/Bauturbo/Bauturbo.html>.

Zur Kenntnis genommen

6 **Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Auweg 9 in Oberharthausen Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens und Zustimmung nach § 36a BauGB**

Sachverhalt:

Am folgenden Verfahren auf Beantragung einer Baugenehmigung wird die Stadt Geiselhöring beteiligt und um Stellungnahme gebeten:

Bauherr	Immanuel und Sina Schreiner
Eingang Stadt Geiselhöring	13.01.2025
Bauort	Auweg 9
Bauvorhaben	Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport
Bebauungsplan/FNP/Satzung	Außenbereich § 35 BauGB
Nachbarbeteiligung	erfolgt

Die Antragsunterlagen liegen als Anlage bei.

Nach § 246e BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde von den Vorschriften Baugesetzbuches oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
 - [2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
 3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.]
- Im Außenbereich sind diese Regelungen nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind.

Das Bauvorhaben von Herrn Immanuel und Frau Sina Schreiner stehen im räumlichen Zusammenhang sowohl mit dem Innenbereich in Oberharthausen, als auch der OAS Oberharthausen „Auweg“.

Somit ist neben dem gemeindlichen Einvernehmen auch über die Zustimmung nach §36a BauGB zu urteilen.

Beschluss:

Zum Antrag von Immanuel und Sina Schreiner auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Auweg 9 wird das gemeindliche Einvernehmen sowie die Zustimmung nach § 36a BauGB erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 5 Nein: 0 Anwesend: 5

7 **Errichtung der Kindertagesstätte KiTa Am Freizeitgelände; Beschaffung von Mobiliar**

Sachverhalt:

Für die neue Kita am Freizeitgelände ist die Einrichtung mit Möbeln noch auszuschreiben und zu besorgen.

Eine Ausschreibung im freien Vergabeverfahren wäre sehr zeit- und kostenintensiv, zumal jeder Raum inkl. jedem Möbelstück benannt und eingeplant werden muss.

Die Kapazitäten im FB Planen und Bauen sind diesbezüglich begrenzt. Zudem liegt leider kein korrekter vergleichbarer Ausschreibungstext zur Verwendung und Anpassung auf dieses Objekt vor, welches hierfür verwendet werden könnte.

Eine Ausschreibung durch unser Planungsbüro hiw ist nicht im Auftragsvolumen enthalten und würde als Nachtrag auch höhere Kosten verursachen.

Aufgrund der zeitlichen Kurzfristigkeit wäre es sinnvoll, direkt einen Anbieter für die Ausstattung des Sonderbaus Kita hinzuzuziehen.

Diese Firma kann dann die Möbel direkt mit den Ausführungsgrundrissen und nach Erfordernis, in Abstimmung mit der Verwaltung und Kita-Leitung, beplanen. Somit ist eine optimale Möblierung der Raumsituationen möglich. Die Planung ist in der Regel kostenneutral im Angebot enthalten.

Auch die Lieferzeiten können mittels Direktvergabe verkürzt werden, um eine Nutzung ab April 2026 zu ermöglichen. Die Direktvergabe wurde bereits mit der VOB-Stelle der Regierung von Niederbayern. abgestimmt und kann bis zu einem Auftragsvolumen von netto 100.000,00 € erfolgen. Die Gebrauchsausstattung von Geschirr, Spielutensilien und Kleinbedarf kann separat betrachtet werden und ist der Einrichtung und dem Mobiliar vergabetechnisch nicht zuzuordnen.

Die Küchen (Küche/Speisesaal und nach Erfordernis Pantryküchen in Gruppenräumen) sind zwar dem Mobiliar hinzuzurechnen, werden jedoch separat zu dieser Möblierung/Einrichtung vergeben.

Beschluss:

Der Bauausschuss erteilt seine Zustimmung zur Direktvergabe bei der Beschaffung von Mobiliar für die Kita Am Freizeitgelände.

Der Vergabebeschluss erfolgt im nichtöffentlichen Teil.

Einstimmig beschlossen

Ja: 5 Nein: 0 Anwesend: 5

8 Weiterleitung von Stellungnahmen durch die Verwaltung

Mitteilung:

Folgende **Stellungnahmen** wurden von der Verwaltung an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet für die bereits vorliegenden **Bauanträge**:

- Stephan Krusche, Hadersbacher Straße 14, 94333 Geiselhöring, Errichtung einer Garage mit Lagerraum in der Hadersbacher Straße 14, 94333 Geiselhöring, Fl. Nr. 842/2, Gemarkung Geiselhöring
- Daniela und Udo Tiemann, Postfach 1147, 48684 Vreden, Errichtung eines Tinyhouse in Wallkofen, Finkenweg 4, Fl. Nr. 105/2, Gem. Wallkofen
- Julia Weinzierl, Sallach 55 c, 94333 Geiselhöring, Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage in 94333 Geiselhöring, Sallach, Am Weinsteg 1, Fl. Nr. 2262/1, Gemarkung Sallach
- Jürgen Heigl, Bahnweg 1, 94368 Perkam, Neubau einer Lagerhalle in Geiselhöring, Oberharthausen1, Fl. Nr. 170, Gemarkung Oberharthausen
- Martin Stern, Sallach 85 a, 94333 Geiselhöring und Franziska Krinner, Haagmühler Str. 10 a, 94333 Geiselhöring, Abbruch des besteh. Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport in Geiselhöring, Sallach 85, Fl. Nr. 56/4, Gemarkung Sallach

Folgende **Stellungnahmen** wurden von der Verwaltung an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet für die bereits dort vorliegenden **Voranfragen**:

-

Folgende **Anzeigen der Beseitigung** wurden von der Stadt Geiselhöring eingereicht und an das Landratsamt Straubing-Bogen weitergeleitet:

Folgende **denkmalschutzrechtlichen Anträge** wurden weitergeleitet:

- Sandra und Reinhard Hierl, Sportplatzstr. 9, Sallach, 94333 Geiselhöring, Durchführung archäologischer Untersuchungen zw. Neubau eines Einfamilienhauses in der Sportplatzstraße 14, Wallkofen, 94333 Geiselhöring, Fl. Nr. 2315, Gemarkung Sallach
- Bodo Blodau, Regensburger Straße 8, 94333 Geiselhöring, Errichtung einer Photovoltaikanlage, evtl. Neuverputzen der Fassade und Neuanstrich in Geiselhöring, Regensburger Straße 8, Fl. Nr. 127, Gemarkung Geiselhöring

Folgende **Genehmigungsfreistellungen** wurden erteilt:

- Obermeier PV GmbH & Co. KG, Gingkofen 4a, 94333 Geiselhöring, Neubau eines Grünspeichers in einer besteh. PV-Freiflächenanlage auf Fl. Nr. 279, Gemarkung Hainsbach

Zur Kenntnis genommen

9 Mitteilungen und Anträge

Keine Mitteilungen

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Herbert Lichtinger um 18:25 Uhr die öffentliche 42. Sitzung des Bauausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Herbert Lichtinger
Erster Bürgermeister

Simon Eisenhut
Schriftführung