GEISELHÖRING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 80. SITZUNG DES STADTRATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 03.03.2026
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	20:11 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Städtischen Bürgerhauses Geiselhöring

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Lichtinger, Herbert

Mitglieder des Stadtrates

Ammer, Robert	
Bäuml, Wolfgang	
Büttner, Harry	
Frank, Friedrich	
Giglberger, Alois	
Kerscher, Ludwig	
Lampert, Stefan	ab 19:09 Uhr / TOP Ö5
Paßreiter, Tobias	
Ramsauer, Angela	
Scherm, Korbinian, Dr.	ab 18:48 Uhr / TOP Ö5
Schmalhofer, Viktoria	
Singer, Stefan	
Stierstorfer, Franz	
Vilsmeier, Maria	
Winter, Franz	
Wocheslander, Hermann	

Ortssprecher

Bayer, Johannes

Schriftführer

Gebhard, Rainer

Verwaltung

Bauer, Katharina
Eisenhut, Simon

Presse

Kammermeier, Claudia

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Stadtrates

Eisenhut, Josef	fehlt entschuldigt \RG
Höring, Johannes	fehlt entschuldigt \RG
Irmer, Thomas	fehlt unentschuldigt \RG
Stierstorfer, Johann	fehlt entschuldigt \RG

Ortssprecher

Pärr, Harald	fehlt unentschuldigt \RG

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der 77. Sitzung v. 02.12.2025

2. Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der 78. Sitzung v. 11.12.2025

3. Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der 79. Sitzung v. 03.02.2026

4. Beschlussfreigaben

5. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Hainsbach B3 Ost"; Abwägung der Stellungnahme aus der fühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und weiteres Verfahren
Vorlage: PB/121/2024/1

6. Vergabe der Dienstleistung für die Durchführung einer Bündelausschreibung für die Gasbeschaffung
Vorlage: F/031/2026

7. Vereinsförderung - Pachten 2025
Vorlage: F/032/2026

8. Namensgebung für neue Kindertagesstätte
Vorlage: F/030/2026

9. Zuschuss- und Förderanträge - ETSV Hainsbach
Vorlage: F/033/2026

10. Zuschuss- und Förderanträge - TC Geiselhöring
Vorlage: F/034/2026

11. Änderung des Bebauungsplans B1 Sallach "Am Sportplatz" durch Deckblatt Nr. 5; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung sowie Feststellungs- und Satzungsbeschluss
Vorlage: PB/014/2025/3

12. Bebauungsplan Hirschling B1 "Aufeld" Deckblatt 1; Abwägung und Satzungsbeschluss
Vorlage: PB/016/2025/6

13. Außenbereichssatzung Greißing "Regensburger Straße"; Aufstellungsbeschluss
Vorlage: PB/113/2026

14. Mitteilungen und Anträge

Erster Bürgermeister Herbert Lichtinger eröffnet um 18:30 Uhr die öffentliche 80. Sitzung des Stadtrates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der 77. Sitzung v. 02.12.2025

Zurückgestellt

2 Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der 78. Sitzung v. 11.12.2025

Zurückgestellt

3 Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils der 79. Sitzung v. 03.02.2026

Zurückgestellt

4 Beschlussfreigaben

TOP N 2 – Pachtanfrage Eisweiher; nur hinsichtlich des Vorliegens einer Pachtanfrage und der beschlossenen Ablehnung.

5 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Hainsbach B3 Ost"; Abwägung der Stellungnahme aus der fühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und weiteres Verfahren

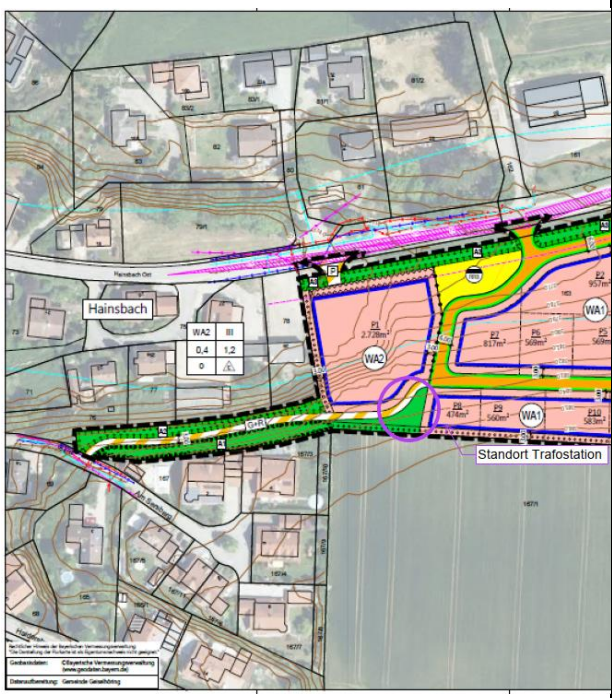
Sachverhalt:

Zum Bebauungs – und Grünordnungsplan Hainsbach B3 „Ost“, sowie zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch die Deckblätter Nr. 62 und Nr. 42 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben, die Planung vom 13.03.2025 bis zum 19.04.2025 auf der städtischen Homepage und im Rathaus der Stadt Geiselhöring einzusehen. Darauf wurde mit Bekanntmachung vom 05.03.2025 hingewiesen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.03.2025. an dem Verfahren beteiligt. Die Fachstellen erhielten Entwürfe samt Begründung mit der Bitte um Stellungnahme bis 19.04.2025.
Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden tabellarisch vorgestellten Stellungnahmen ein. Die Abwägungsvorschläge für den Stadtrat finden sich rechts der jeweiligen Stellungnahme. Zuerst folgte die Vorstellung der Stellungnahmen betreffend der Änderungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplan, dann die Stellungnahmen für die Aufstellung des Bebauungsplans:

Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB		
TÖB	**Stellungnahme** (Hinweis: maßgebend ist das Originalschreiben)	**Berücksichtigungshinweise**
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing vom 18.03.2025	Öffentliche Belange, die das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten zu vertreten hat, werden unter 7.2.2 Landwirtschaft im Bebauungsplan sowie im Vorentwurf des 42. Deckblattes des Landschaftsplans unter 6.2.2 Landwirtschaft und ebenso unter 6.2.2 Landwirtschaft des Vorentwurfes zum 62. Deckblatt des Flächennutzungsplans ausreichend berücksichtigt. In etwa 200m Luftlinie zum geplanten Baugebiet entfernt befindet sich ein landwirtschaftliches Lagerhaus, welches saisonbedingt zu zusätzlichen Belastungen wie Staub, Lärm und Geruch durch erhöhten landwirtschaftlichen Verkehr innerorts führen kann. Das Lagerhaus ist eine wichtige wirtschaftliche Anlaufstelle für Landwirte und die dadurch erhöhten Belastungen sind für das geplante Baugebiet zu dulden. Im Umkreis von 500m ist auch ein bereits ausgesiedelter Schweinemastbetrieb ansässig. Es muss sichergestellt sein, dass dieser und die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe durch die Ausweisung von Bauflächen in ihrem Bestand und ihrer weiteren Entwicklung nicht behindert werden.	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt. Gemäß der Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz beim Landratsamt Straubing-Bogen vom 17.04.2025 wurde aufgrund des dem Sachgebiet bekannten Tierbestandes von 1.224 Mastschweinen und 600 Ferkeln hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen eine Berechnung nach den Vorgaben der VDI 3894-2 durchgeführt. Diese ergab in Richtung der Änderungsfläche (synthetische Windrose des LfU) einen erforderlichen Abstand von ca. 240 m. Der betreffende Betrieb befindet sich jedoch in einem Abstand von ca. 430 m zur Änderungsfläche. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die Planungsflächen zu erwarten. Aufgrund des großzügigen Abstandes zur Änderungsfläche ist zu erwarten, dass der Betrieb auch in seinen Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt wird. Vom betreffenden Betrieb liegen keine Hinweise zu Erweiterungsabsichten oder Einwände gegen die vorliegende Änderung vor. Negative Auswirkungen der Änderung auf den Bestandsbetrieb können somit ausgeschlossen werden. Planänderungen oder weitere Maßnahmen sind somit nicht erforderlich. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

	Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Gegen den Bebauungsplan Hainsbach B3 „Ost“ sowie die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch die Deckblätter 62 und 42 bestehen unter Einbeziehung der oben aufgeführten Berücksichtigungen keine Einwände.	
Bayerischer Bauernverband vom 07.04.2025	Grundsätzlich besteht mit der Planung eines Wohnbaugebietes Einverständnis. Es muss jedoch Berücksichtigung finden, dass Oberflächenwasser bei Starkregen im Baugebiet versickern kann und kein Abfluss auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen entsteht. Es ist ferner zu berücksichtigen, dass sich in der Nähe des Wohnbaugebietes landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung befinden. Diese Betriebe dürfen in ihrer Existenz und auch in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden. Auch eine Erweiterung mit Stallneubauten muss zukünftig ermöglicht werden. Für das Wohnbaugebiet kann es zu Belastungen mit Geruch, Staub, Lärm und Pflanzenschutzmittel kommen. Dies ist bei den Bewerbern explizit anzusprechen. Wir bitten unsere Einwände zu berücksichtigen.	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise werden für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Gemäß der Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz beim Landratsamt Straubing-Bogen vom 17.04.2025 wurde aufgrund des dem Sachgebiet bekannten Tierbestandes von 1.224 Mastschweinen und 600 Ferkeln hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen eine Berechnung nach den Vorgaben der VDI 3894-2 durchgeführt. Diese ergab in Richtung der Änderungsfläche (synthetische Windrose des LfU) einen erforderlichen Abstand von ca. 240 m. Der betreffende Betrieb befindet sich jedoch in einem Abstand von ca. 430 m zur Änderungsfläche. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die Planungsflächen zu erwarten. Aufgrund des großzügigen Abstandes zur Änderungsfläche ist zu erwarten, dass der Betrieb auch in seinen Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt wird. Vom betreffenden Betrieb liegen keine Hinweise zu Erweiterungsabsichten oder Einwände gegen die vorliegende Änderung vor. Negative Auswirkungen der Änderung auf den Bestandsbetrieb können somit ausgeschlossen werden. Planänderungen oder weitere Maßnahmen sind somit nicht erforderlich. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Der Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten.
Bayernwerk	Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Netz GmbH vom 19.03.2025	dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Kabelplanung(en) Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. Transformatorenstation(en)	Die Hinweise werden für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

	Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der im angefügten Plan markierten Fläche eingeplant werden. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kunden-service/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen. 	
Kreisbrandrat des Landkreises Straubing-Bogen vom	Feuerwehrzufahrt: Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise werden für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

09.03.2025	Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllMBl 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen. Löschwasserversorgung: Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist nach DVGW W 405, wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW - zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren. Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist den Schutzbereich angepasst.	
Landratsamt Straubing-Bogen vom 17.04.2025	**1. Städtebauliche Belange:** <u>Zum Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan-Deckblatt-Entwurf</u> Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Einwände. **2. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung:** 1. Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten noch in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet, jedoch befindet sich der nördliche Teil des Planungsbereichs in einem wassersensiblen Bereich.	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Kenntnisnahme Der Hinweis auf den wassersensiblen Bereich ist bereits in der Begründung enthalten.

	Als wassersensible Bereiche werden alle Gebiete bezeichnet, innerhalb derer die anstehenden Böden durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Wassersensible Bereiche können erste Hinweise auf ein faktisches Überschwemmungsgebiet sein. Eine hinreichend konkrete Aussage bzw. Abgrenzung eines faktischen Überschwemmungsgebietes ist hierdurch allein nicht ableitbar. Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: - über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, - zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder - zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. D. h., die Ursachen können vielfältig sein.	Die Hinweise werden für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.
	Aus dem Fehlen von Informationen zu wassersensiblen Bereichen darf nicht der Schluss gezogen werden, dass in diesen Gebieten keine Überschwemmungsgefahr besteht. Durch den Hinweis, dass es sich um einen wassersensiblen Bereich handelt, müssen von der Stadt Geiselhöring weitere Ermittlungen und Bewertungen durchgeführt werden. Lässt sich das faktische Überschwemmungsgebiet aufgrund anderer Erkenntnisse ermitteln bzw. ausschließen (historische Ereignisse, Kartierungen, frühere Berechnungen), können diese Erkenntnisse herangezogen werden und sind ggf. ausreichend. Die Stadt Geiselhöring muss deshalb mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abstimmen, welche Unterlagen ausreichend bzw. erforderlich sind. Evtl. muss eine hydraulische Berechnung erstellt werden. <u>Begründung:</u> In faktischen Überschwemmungsgebieten gilt grundsätzlich das allgemeine Erhaltungsgebot des § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG, nach dem Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Eine Ausnahme von diesem allgemeinen Erhaltungsgebot ist nach § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG möglich, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen und rechtzeitig notwendige	Der Änderungsbereich liegt <u>außerhalb</u> von amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Ein wasserrechtliches Planungsverbot nach § 78 WHG besteht damit nicht.

	Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. § 77 WHG ist als Planungsleitsatz von der Stadt Geiselhöring im Rahmen ihrer planerischen Abwägung nach §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 BauGB in Bezug auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und prägt dabei das Abwägungsergebnis stark vor. § 78 WHG findet unmittelbar keine Anwendung. In die Abwägung ist jedoch insbesondere der materielle Gehalt von § 78 Abs. 2 WHG einzustellen: Wäre die Ausweisung eines Baugebiets nach § 78 Abs. 2 WHG im bereits festgesetzten Überschwemmungsgebiet zulässig, muss dies im Sinne eines Erst-Recht-Schlusses auch für das faktische Überschwemmungsgebiet gelten. Die Vorschrift lässt einen Eingriff hingegen nicht bereits dann zu, wenn bei einem Verzicht auf die Bebauung das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt oder wenn durch Ausgleichsmaßnahmen eine Schmälerung der Leistungsfähigkeit des natürlichen Rückhaltevermögens verhindert werden kann. Vielmehr erfordert die Rückstellung der Belange des Hochwasserschutzes unter Festlegung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen, dass dem Erhalt der Rückhaltefläche des Überschwemmungsgebiets überwiegende Gründe des Allgemeinwohls entgegenstehen. Um den Eingriff in das faktische Überschwemmungsgebiet zu rechtfertigen, müssen Belange von höherem Gewicht dem Erhalt des Überschwemmungsgebiets als Rückhaltefläche entgegenstehen (s.o.). Gem. § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die Vorschrift verlangt, dass allen abwägungsrelevanten Belangen mit der erforderlichen Ermittlungstiefe nachgegangen wird und die so ermittelten Belange zutreffend gewichtet werden. Bei der Abwägungsentscheidung hat die Stadt Geiselhöring alle durch die Bauleitplanung berührten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegen- und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Enthält die Entscheidung einen in der Fehlerlehre anerkannten Abwägungsfehler, ist die Bauleitplanung rechtswidrig. Die Grundsätze der Planerhaltung hinsichtlich materieller Fehler in der Bauleitplanung (§§ 214 f. BauGB) finden Anwendung.	Weder innerhalb der Änderungsfläche noch im unmittelbaren Umfeld sind oberirdische Gewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer (Eiglfurter Bach) ist ca. 220 m in Richtung Westen entfernt. HQ100-relevante Rückhalteflächen sind von der Änderung nicht betroffen. Die Hinweise werden für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

	2. Will die Stadt Geiselhöring ein Baugebiet an einem Gewässer ausweisen, an dem kein ermitteltes Überschwemmungsgebiet vorliegt (z. B. Gewässer III. Ordnung), aber die Stadt Geiselhöring insbesondere aufgrund fachlicher Einwendungen Erkenntnisse hat, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes HQ100-relevante Rückhalteflächen betroffen sein können, so verlangt der BayVGH, dass die Stadt Geiselhöring vor der Schlussabwägung und vor dem Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes weitere Ermittlungen und Bewertungen unter Einbeziehung fachlichen Sachverstandes durchführen muss, um sicherzugehen, dass der für die Abwägung zugrunde zu legende Sachverhalt (keine Betroffenheit von HQ100-relevanten Rückhalteflächen durch die Planung) richtig ist und um die abstimmenden Stadtratsmitglieder hierüber in einen entsprechenden Kenntnisstand zu versetzen. Kommt die Stadt Geiselhöring in ihrer Abwägung nach alledem zu dem Ergebnis, dass das faktische Überschwemmungsgebiet in seiner Rückhaltefunktion nicht zu erhalten ist, so sind nach § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Hieraus folgt, dass der verlorengehende Rückhalteraum grundsätzlich umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden muss. Ausgleichsmaßnahmen können auch Maßnahmen mit dem Ziel des Schutzes vor Hochwasser im Sinne des § 77 Abs. 1 Satz 3 WHG sein. 3. Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG). Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TRENOG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt. Die Hinweise werden für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Kenntnisnahme. Aufgrund des großzügigen Abstandes zur Änderungsfläche ist zu erwarten, dass der Betrieb auch in seinen Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt wird. Vom betroffenen Betrieb liegen keine Hinweise zu Erweiterungsabsichten oder Einwände gegen die vorliegende Änderung vor. Negative Auswirkungen der Planung auf den Bestandsbetrieb können somit ausgeschlossen werden.

	Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen. Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (DWA-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen. 4. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. 5. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Frau Harbeintner (Tel.: 09421/973-264), abzusprechen. 6. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Frau Harbeintner (Tel.: 09421/973-264), abzusprechen. 7. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 14.03.2025, Az.: 2-4622-SR-123-8379/2025, insbesondere wegen der Nrn. 1, 3 und 4 der Stellungnahme, verwiesen. **3. Belange des Immissionsschutzes:** Zur Bauleitplanung ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht Folgendes anzumerken: - Nördlich des Plangebiets befindet sich u. a. eine gewerblich genutzte Halle. Der baurechtliche Genehmigungsbescheid vom 24.10.16 für dieses Gebäude konnte eingesehen werden. Lt. Genehmigungsbescheid ist ein Betrieb zur Nachtzeit nicht ausgeschlossen. Für die Nachtzeit ist lediglich festgelegt, dass bei der Ausführung besonders geräuschrelevanter Arbeiten sowie während der Inbetriebnahme geräuschrelevanter Maschinen und Arbeitsgeräte die Tore der Werkstatt zu schließen sind. Für die Tagzeit besteht keine derartige Vorgabe. Fahrbewegungen etc. sind nicht beschränkt. Unter Zugrundelegung des gem. Genehmigungsbescheids möglichen Betriebs können schädliche Umwelteinwirkungen in Form von	Planänderungen sind somit nicht erforderlich. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Kenntnisnahme. Die Hinweise werden für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

	Lärmimmissionen im hier geplanten Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden. Umgekehrt würde eine Bebauung des Plangebiets mit schützenswerten Nutzungen ggf. zu Einschränkungen für den bestehenden Betrieb führen. Im Rahmen einer qualifizierten schalltechnischen Untersuchung eines entsprechenden Sachverständigen wäre die Verträglichkeit der Planung mit den bestehenden Nutzungen nachzuweisen. - Weiter verläuft nördlich des Plangebiets die Kreisstraße SR 2. Für diesen Verkehrsweg wurde eine überschlägige Lärmimmissions-prognoseberechnung nach den Vorgaben der RLS-19 durchgeführt. Die Berechnung zeigt, dass an den nördlichen Baugrenzen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA zu rechnen ist, selbst, wenn das Ortsschild soweit nach Osten verschoben wird, dass im gesamten Bereich mit einer Höchstgeschwindigkeit von max. 50 km/h gerechnet werden kann. Wird das Ortsschild an der derzeitigen Position belassen, werden auch die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ohnehin bereits ausgeführt, wäre auch für den Straßenverkehrslärm im Rahmen einer qualifizierten schalltechnischen Untersuchung zu prüfen, inwieweit die Planung mit dem bestehenden Verkehrsweg verträglich ist. Dabei wären geeignete Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten und zu dimensionieren. Aktive Maßnahmen sowie Grundrissorientierung sind dabei gegenüber passiven Lärmschutzmaßnahmen vorrangig anzuwenden. - Südöstlich des Plangebiets liegt in ca. 400 m Entfernung eine größere Anlage zur Haltung von Schweinen. Für den nach Kenntnis des Unterzeichners vorliegenden Tierbestand von 1.224 Mastschweinen und 600 Ferkeln wurde hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen eine Berechnung nach den Vorgaben der VDI 3894-2 durchgeführt. Diese ergibt in Richtung des Plangebiets (synthetische Windrose des LfU) einen erforderlichen Abstand von ca. 240 m. Folglich bestehen diesbezüglich keine Bedenken. Eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung kann erst erfolgen, wenn die o.g. schalltechnischen Untersuchungen vorliegen. **4. Naturschutzfachliche Belange:**	Kenntnisnahme.

	Zum Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan-Deckblatt-Entwurf Auf die Stellungnahme des sich im Parallelverfahren befindenden Bebauungsplans wird verwiesen. Die dort genannten Punkte gelten entsprechend. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplans besteht aus naturschutzfachlicher Sicht erst Einverständnis, wenn im Parallelverfahren die Anmerkungen aus der Stellungnahme berücksichtigt werden. **5. Belange des Bodenschutzes** Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände. Hinweise: Bodenmanagement Aus Zeit- und Kostenersparnisgründen wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/ Deponierung zu planen. Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist zu Abfall wird. Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenpunkte verwendet werden – max. Auffüllhöhe 20 cm. Siehe auch Informationen dazu: Flyer Geländeauffüllung https://www.landkreis-straubing-bogen.de/media/14542/flyerauf-und-einbringen-von-materialien-auf-oder-in-den-boden-kompakt-erklaert.pdf Da es sich um eine Ackerfläche (mit 70 Bodenpunkten) handelt ergeht folgender Hinweis: Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist und Bodenaushub zur Verwertung in eine durchwurzelbare Bodenschicht auf- bzw. eingebracht werden soll, sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts (vgl. § 6 ff. BBodSchV), einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN19731 (Stand: Oktober 2023) gegeben sein. Eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen ist zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten	

	Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder auf sonstigen schützenswerten Flächen i. d. R. nicht gegeben. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren. **6. Straßenbau- und verkehrstechnische Belange:** Aus straßen- und verkehrstechnischer Sicht besteht mit der Bauleitplanung, basierend auf den vorgelegten Unterlagen, unter Berücksichtigung folgender Auflagen Einvernehmen. <u>Auflagen:</u> • An der Zufahrt Ost ist das Sichtdreieck von 200 m einzuhalten. • An der Zufahrt West ist das Sichtdreieck von 70 m einzuhalten. • Die Zufahrt West zum geplanten „betreuten Wohnen“ ist ausschließlich für Lieferverkehr und Einsatzfahrzeuge zulässig. • Oberflächenwasser der Zufahrten sowie sonstige Abwässer dürfen nicht der Kreisstraße und ihren Bestandteilen zugeleitet werden. • Die Bepflanzung außerhalb der Ortstafel ist in einem Abstand von 7,50 m zur Kreisstraße anzulegen. • Eine Überquerungshilfe ist in der bestehenden Verkehrsinsel zu errichten. • Ein Fußweg ist vom Seniorenwohnen zur Kreisstraße in Höhe der Überquerungshilfe zu errichten. • Der bestehende Gehweg ist bis zur Höhe der Zufahrt Ost fortzuführen. <u>Empfehlung:</u> • Beidseitigen Gehweg entlang der Kreisstraße. • Für den Fall, dass die einzige Straßenzufahrt der Siedlung gesperrt werden müsste, soll eine Zufahrt über den Sersberg geschaffen werden. **7. weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange:** Zu o.a. Bauleitplanung bestehen aus bodendenkmalpflegerischer sowie aus siedlungshygienischer Sicht keine Einwände. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.	
Regierung von Niederbayern vom	Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind:	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die genannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bereits in der Begründung enthalten.

17.04.2025	LEP 3.1.1 Abs. 1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (…) **Bewertung:** Das geplante Baugebiet mit 15 Bauparzellen für Einfamilien-, Doppel-, und Mehrfamilienhäuser soll am östlichen Ortseingang von Hainsbach entstehen. Die Fläche grenzt direkt an die bestehende Bebauung an und entspricht damit dem Ziel des LEP, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (vgl. LEP 3.3 Z). Die Stadt begründet den Bedarf eines neuen Baugebietes mit dem Einwohneranstieg der letzten Jahre und der laut Demographie-Spiegel auch zukünftig zu erwartenden positiven Bevölkerungsentwicklung. Inklusive dem Auflockerungsbedarf gibt die Stadt in den Planunterlagen einen Bedarf an Wohnbaufläche von 8,9 bis 10,3 ha an. Die Bedarfsbegründung ist jedoch nur schwer nachzuvollziehen. Es geht nur teilweise hervor, welche Berechnungsgrundlagen verwendet wurden, wie die Zahlen in Bezug zueinander gesetzt wurden und auf welchen Zeitraum sich der Bedarf bezieht. Die Unterlagen sollten hier präzisiert und durchsichtiger gestaltet werden. Grundsätzlich ist in der Stadt Geiselhöring aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung die Ausweisung eines neuen Baugebietes jedoch vorstellbar. Der Grundsatz 3.1.1 des LEP wird der Planung deshalb nicht entgegengehalten. Begrüßt wird die geplante verdichtete Bauweise, die sowohl Einfamilien-, als auch Doppelhäuser und sogar Mehrfamilienhäuser vorsieht. Auch die Zahl der zulässigen Wohneinheiten spiegelt diese Entwicklung wider. Die gewählten zulässigen 35 Wohneinheiten pro Gebäude in WA2 erscheinen für den ländlichen Raum jedoch	Kenntnisnahme. Die Bedarfsbegründung wird bezüglich der Berechnungsgrundlagen und der Zeiträume klargestellt. Kenntnisnahme. Der Hinweis wird für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Die Standortbegründung wird um eine Betrachtung der Innenentwicklungspotentiale ergänzt. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Beim Verkauf der Grundstücke ist ein Bauzwang vorgesehen, der als Inhalt in den Kaufverträgen enthalten sein wird. Damit gilt der Hinweis als bereits beachtet.

	eher unrealistisch und sollten entsprechend angepasst werden. Aus den Unterlagen geht hervor, dass andere Flächen oder Innenentwicklungspotenziale zur Ausweisung eines Baugebietes nicht zur Verfügung stehen. Eine Übersicht über die betrachteten Flächen fehlt jedoch in den Unterlagen. In Hainsbach selbst sticht das Baugebiet „Hainsbach Süd“ ins Auge, das nicht einmal zur Hälfte bebaut ist. Der Bebauungsplan „B2 Gebiet zwischen Hainsbach und Gingkofen, Hainsbach-Süd“ ist seit 25 Jahren rechtskräftig. Die Planunterlagen sollten um eine Auseinandersetzung mit diesem Innenentwicklungspotenzial ergänzt werden. Das Ziel 3.2, wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind, wird der Planung allerdings nicht entgegenhalten. Sollte von Seiten der Eigentümer in diesem Bereich weiterhin kein Interesse an der Entwicklung dieser Fläche gesehen werden, kann die Stadt den Bebauungsplan für diese Flächen wieder aufheben. Um solche Entwicklung in Zukunft grundsätzlich zu vermeiden, wird der Gemeinde empfohlen eine Bauverpflichtung für neue Baugebiete festzulegen.	
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 14.03.2025	**1. Wasserversorgung/Wasserschutzgebiete/ Grundwasser** Die Wasserversorgung scheint gesichert und soll über die bestehenden Leitungen des Wasserzweckverbandes Mallersdorf erfolgen. Aktuell stellt der Wasserzweckverband Mallersdorf Grundwasser in Trinkwasserqualität für die öffentliche Wasserversorgung zur Verfügung. Dieses Wasser wird jedoch nicht nur als Trink-, sondern auch als Brauchwasser im Haushalt oder im angeschlossenen Gewerbe bzw. der Landwirtschaft genutzt. Daher empfehlen wir eine möglichst geringe Versiegelung und Wasserrückhalt z.B. auf Gründächern oder in Grünflächen und Geländesenken. Somit kann Niederschlagswasser gespeichert werden, in Hitzeperioden wieder abgegeben werden und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Zusätzlich schlagen wir den Einbau von Zisternen vor, um z. B. gespeichertes Niederschlagswasser für die Bewässerung von Hausgärten zu nutzen mit dem Ziel den Grundwasserverbrauch zu minimieren. Diese Maßnahmen können dazu beitragen, die langfristige Trinkwasserversorgungssicherheit im Gebiet des Wasserzweckverbandes Mallersdorf zu sichern.	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise werden für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Kenntnisnahme. Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass eine Versickerung auf der Änderungsfläche nicht möglich ist.

	Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. **2. Abwasserentsorgung** Die Abwasserentsorgung scheint gesichert. **3. Niederschlagswasser** Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. **Versickerung:** Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. **Einleitung in Oberflächengewässer:** Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Grundsätzlich ist für eine gezielte Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die	Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass eine Versickerung auf der Änderungsfläche nicht möglich ist. Die Hinweise werden für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.

	Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind. Inwieweit vorher eine Pufferung erfolgen muss richtet sich nach den Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 sowie dem DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). Für die Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA A 102 zu beachten und anzuwenden. Da die Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentlichen und privaten Flächen über das geplante Regenrückhaltebecken im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit anschließender Einleitung in den Eiglfurter Bach vorgesehen ist, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.	Der Hinweis auf den wassersensiblen Bereich ist bereits in der Begründung unter Pkt. 8.3.4 enthalten. Die Hinweise werden für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.
	Hinweis: Aus den Antragsunterlagen ist nicht ersichtlich in welchem Umfang Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen. Wird die Gesamtfläche von 50 m² überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Ebenso ist für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorzuschlagen.	Es liegen keine Informationen zum Vorkommen von Altlasten vor. Der Hinweis wird für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen. s. Berücksichtigungshinweis zu Pkt. 4
	4. **Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete/Gewässer/ Starkregen** Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet jedoch im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem wassersensiblen	

	Bereich. Als wassersensible Bereiche werden alle Gebiete bezeichnet, innerhalb derer die anstehenden Böden durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extremwettereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Im Planungsbereich befinden sich gemäß der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut Fließwege bei Starkregen. Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Weiter ist erhöhter Oberflächenabfluss im gesamten Planungsbereich aufgrund des Gefälles von Südost nach Nordwest nicht auszuschließen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Wir empfehlen deshalb, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen finden Sie z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes (Hochwasserschutzfibel (fib-bund.de)) oder unter Architekten - Einführung (bayern.de). **5. Altlasten und Bodenschutz** Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren. **6. Divers** Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers	

	darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.	
Wasserzweckverband Mallersdorf vom 06.03.2025	Wie Sie aus dem beiliegenden Leitungsplan ersehen können, befinden sich im beplanten Bereich (Flurnummer 163, Gemarkung Hainsbach) keine Leitungen des Wasserzweckverbandes (Parzellen 2 – 15 sind nicht erschlossen). Für die Versorgung des beplanten Bereiches mit Trink- und Brauchwasser müssen Wasserversorgungsleitungen, Armaturen und Grundstücksanschlüsse neu verlegt werden. Hinsichtlich des Grünordnungsplanes verweisen wir auf das DVGW-Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 (bereits übersandt) und bitten diese Vorschriften bereits bei der Planung zu berücksichtigen. Wir bitten Sie uns den Bauzeitenplan zu übermitteln, damit wir den Bau der Wasserleitung rechtzeitig planen bzw. ausführen können.	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise werden für die verbindliche Bauleitplanung zur Kenntnis genommen.
Stellungnahmen nach § 3 (1) BauGB		
keine		
Folgende Träger öffentlicher Belange gaben Ihre Stellungnahme ohne Einwände / Hinweise ab:		
▪ **Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern vom 17.03.2025** ▪ **Energienetze Bayern vom 10.03.2025** ▪ **Gemeinde Mengkofen – Bauamt vom 13.03.2025** ▪ **Staatliches Bauamt Passau vom 15.04.2025** ▪ **Verwaltungsgemeinschaft Sünching vom 11.03.2025**		

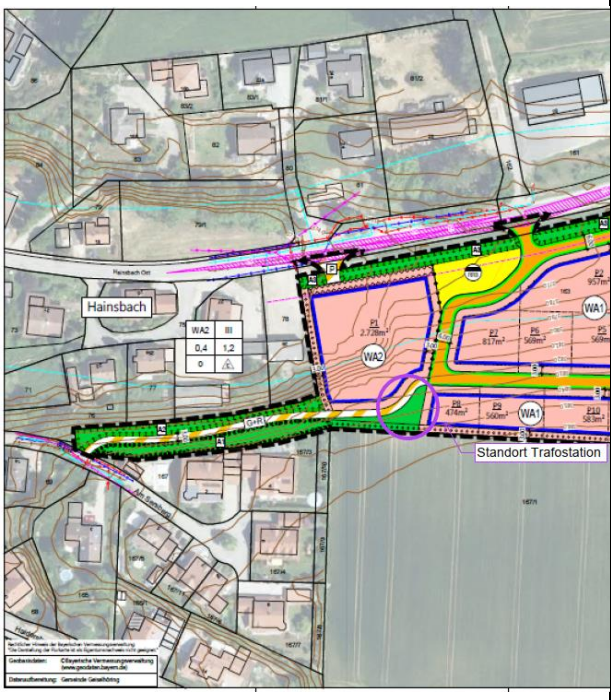
Stellungnahmen den Bebauungsplanentwurf betreffend:

Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB		
TÖB	**Stellungnahme** (Hinweis: maßgebend ist das Originalschreiben)	**Berücksichtigungshinweise**
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing	Öffentliche Belange, die das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten zu vertreten hat, werden unter 7.2.2 Landwirtschaft im Bebauungsplan sowie im Vorentwurf des 42. Deckblattes des Landschaftsplans unter 6.2.2 Landwirtschaft und ebenso unter 6.2.2 Landwirtschaft des Vorentwurfes zum 62. Deckblatt des	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

vom 18.03.2025	Flächennutzungsplans ausreichend berücksichtigt. In etwa 200m Luftlinie zum geplanten Baugebiet entfernt befindet sich ein landwirtschaftliches Lagerhaus, welches saisonbedingt zu zusätzlichen Belastungen wie Staub, Lärm und Geruch durch erhöhten landwirtschaftlichen Verkehr innerorts führen kann. Das Lagerhaus ist eine wichtige wirtschaftliche Anlaufstelle für Landwirte und die dadurch erhöhten Belastungen sind für das geplante Baugebiet zu dulden. Im Umkreis von 500m ist auch ein bereits ausgesiedelter Schweinemastbetrieb ansässig. Es muss sichergestellt sein, dass dieser und die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe durch die Ausweisung von Bauflächen in ihrem Bestand und ihrer weiteren Entwicklung nicht behindert werden. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Gegen den Bebauungsplan Hainsbach B3 „Ost“ sowie die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch die Deckblätter 62 und 42 bestehen unter Einbeziehung der oben aufgeführten Berücksichtigungen keine Einwände.	Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen unter Pkt. „Immissionen“ sowie der Begründung ergänzt. Laut der Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz beim Landratsamt Straubing-Bogen vom 17.04.2025 wurde aufgrund des dem Sachgebiet bekannten Tierbestandes von 1.224 Mastschweinen und 600 Ferkeln hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen eine Berechnung nach den Vorgaben der VDI 3894-2 durchgeführt. Diese ergab in Richtung der Planungsflächen (synthetische Windrose des LfU) einen erforderlichen Abstand von ca. 240 m. Der betreffende Betrieb befindet sich jedoch in einem Abstand von ca. 430 m zur Planungsfläche. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die Planungsflächen zu erwarten. Aufgrund des großzügigen Abstandes zu den Planungsflächen ist zu erwarten, dass der Betrieb auch zukünftig in seinen Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt wird. Vom betreffenden Betrieb liegen keine Stellungnahmen oder Hinweise zu Erweiterungsabsichten oder Einwände gegen die vorliegende Planung vor. Negative Auswirkungen der Planung auf den Bestandsbetrieb können somit ausgeschlossen werden. Planänderungen oder weitere Maßnahmen sind somit nicht erforderlich. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Die Hinweise sind bereits in den textlichen Hinweisen unter Pkt. „Immissionen“ enthalten.
Bayerischer Bauernver	Grundsätzlich besteht mit der Planung eines Wohnbaugebietes Einverständnis. Es muss jedoch Berücksichtigung finden, dass	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

band vom 07.04.2025	Oberflächenwasser bei Starkregen im Baugebiet versickern kann und kein Abfluss auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen entsteht.	Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass eine Versickerung auf den Planungsflächen nicht möglich ist. Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Hangwasser aus Richtung Süden und Südosten zu rechnen. Zum Schutz der geplanten Nutzungen wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen entlang der südlichen und östlichen Grenze ein Erdwall mit 0,5 m Höhe errichtet, der das Hangwasser in Richtung der neuen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ableitet. Das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über Niederschlagswasserkanäle innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in das nördliche Regenrückhaltebecken eingeleitet. Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den Eigelfurter Bach. Der bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Hainsbach Ost“ kann hierfür nach Norden erweitert werden. Zusätzlich werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen in den Parzellen Zisternen zur Grauwassernutzung errichtet. Mit der geplanten Niederschlagswasserentsorgung kann ein Abfluss von Oberflächenwasser auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen verhindert werden. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Hinweisen unter Pkt. „Wild abfließendes Wasser“ bereits enthalten.
	Es ist ferner zu berücksichtigen, dass sich in der Nähe des Wohnbaugebietes landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung befinden. Diese Betriebe dürfen in ihrer Existenz und auch in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden. Auch eine Erweiterung mit Stallneubauten muss zukünftig ermöglicht werden.	Laut der Stellungnahme des Sachgebietes Immissionsschutz beim Landratsamt Straubing-Bogen vom 17.04.2025 wurde aufgrund des dem Sachgebiet bekannten Tierbestandes von 1.224 Mastschweinen und 600 Ferkeln hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen eine Berechnung nach den Vorgaben der VDI 3894-2 durchgeführt. Diese ergab in Richtung der Planungsflächen (synthetische Windrose des LfU) einen erforderlichen Abstand von ca. 240 m. Der betreffende Betrieb befindet sich jedoch in einem Abstand von ca. 430 m zur Planungsfläche. Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die Planungsflächen zu erwarten. Aufgrund des großzügigen Abstandes zu den Planungsflächen ist zu erwarten, dass der Betrieb auch zukünftig in seinen Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt wird. Vom betreffenden Betrieb liegen keine Stellungnahmen oder Hinweise zu Erweiterungsabsichten oder Einwände gegen die vorliegende Planung vor. Negative Auswirkungen der Planung auf den Bestandsbetrieb können somit ausgeschlossen werden. Planänderungen oder weitere Maßnahmen sind somit nicht erforderlich. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

	Für das Wohnbaugebiet kann es zu Belastungen mit Geruch, Staub, Lärm und Pflanzenschutzmittel kommen. Dies ist bei den Bewerbern explizit anzusprechen. Wir bitten unsere Einwände zu berücksichtigen.	Der Hinweis ist bereits in den textlichen Hinweisen unter Pkt. „Immissionen“ enthalten.
Bayernwerk Netz GmbH vom 19.03.2025	Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Kabelplanung(en) Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise werden für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bereits in den textlichen Hinweisen unter Pkt. „Strom(versorgung)“ enthalten. Im Bereich der öffentlichen Versorgungsfläche wird die Errichtung einer Trafo-Station festgesetzt.

	erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. Transformatorenstation(en) Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der im angefügten Plan markierten Fläche eingeplant werden. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kunden-service/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen. 	
Bund Naturschut	Wir können dem Bebauungsplan zustimmen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

z in Bayern e.V. vom 19.07.2025	1. Es sollte auf allen Parzellen die Errichtung von Doppelhäusern möglich sein. 2. Im WA2 sind die bestehenden Bäume auf der steilen Böschung im Süden zu erhalten. 3. Stützmauer sollten generell nur mit 1 m Abstand zur Grundstücksgrenze zulässig sein. Die Höhe sollte 1,5 m nicht übersteigen. 4. Es sollte keine heimischen Eschen gepflanzt werden, solange es noch keine resistenten Bäume gibt. 5. Bei der Pflanzliste für Bäume sind die Auswirkungen des Klimawandels, insbesondere Sommertrockenheit und zunehmende Hitzeperioden zu berücksichtigen. Deshalb würde ich von der Pflanzung von folgenden Bäumen abraten: **Berg-Ahorn**, Standort zu warm und trocken, lieber als Ersatz Feld-Ahorn **Schwarz-Erle**: für den Standort nicht geeignet: zu trocken! **Zitter-Pappel**: die raschwüchsige und bruchgefährdete Baumart sollte in einem Wohngebiet nicht verwendet werden **Vogelbeere**: Standort zu warm und trocken 6. Die Lage der Ausgleichsflächen ist im Bebauungsplan dazustellen. Bemerkung: Die Anlage des Geh- und Radweges im Süden wird ausdrücklich begrüßt. Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Behandlung im Stadtrat mit.	Die Errichtung von Doppelhäusern ist ausschließlich im WA1 zulässig. Dies entspricht 12 von insgesamt 16 Parzellen. Im WA2 ist gemäß dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und aufgrund der Parzellengröße die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Aufgrund der Erschließungsplanung und der sich daraus ergebenden Parzellierung ist ein Erhalt des genannten Böschungsbewuchses nicht möglich. Der Bewuchs stellt kein amtlich kartiertes Biotop dar. Im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung erfolgt ein baurechtlicher Ausgleich für den Eingriff. Aufgrund der Topografie und der Größe der Parzellen sind Stützmauern, abhängig von ihrer Lage zur Erschließungsstraße, auch an der Grundstücksgrenze und Stützwände bis 2,5 m Höhe zulässig. Die Esche wird aus der Pflanzliste gestrichen. Die Pflanzliste wird entsprechend angepasst. Ein Teil des erforderlichen baurechtlichen Kompensationsbedarfes wird über eine interne Ausgleichsfläche gemäß Planeintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Der restliche Kompensationsbedarf wird über ein externes Ökokonto abgegolten. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Informationen zum externen Ökokonto werden in der Begründung ergänzt. Kenntnisnahme.
Kreisbrandrat des Landkreises Straubing-Bogen vom 09.03.2025	Feuerwehrzufahrt: Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise werden für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen.

	Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllMBl 2008 S. 806 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mindestens 18m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen. Löschwasserversorgung: Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist nach DVGW W 405, wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW - zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren. Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen. Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist den Schutzbereich angepasst.	
Landratsamt Straubing-Bogen vom 17.04.2025	**1. Städtebauliche Belange:** <u>Zum Bebauungsplan-Entwurf</u> Aus städtebaulicher Sicht besteht mit der Planung grundsätzlich Einverständnis. Es wirft sich jedoch die Frage auf, ob im Hinblick auf die bestehende Bebauungsstruktur des OT Hainsbach nicht eine kleinteiligere Bebauung für das WA 2 die sinnvollere Lösung wäre. Ein Gebäude mit insgesamt bis zu 35 Wohneinheiten ist mehr für eine städtische Lage geeignet, als für den noch immer	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes sieht im WA2 eine kleinteiligere Bebauung in Form von 4 Mehrfamilienhäusern (anstelle von 3 MFH und 1 MPH) vor. Damit entfällt das bisher geplante, winkelförmige Gebäude in der Parzelle 1 zugunsten eines Mehrfamilienhauses. Damit fügt sich die geplante Bebauung sinnvoller in die nähere

	überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ortsteil.	Umgebung ein und wird das Orts- und Landschaftsbild geschützt. Die im WA2 maximal zulässige Zahl an Wohnungen je Wohngebäude wird auf 8 WE reduziert. Damit gilt der Hinweis als beachtet.
	Es sollten hier zB Wohngebäude mit bis zu 8 WE zugelassen werden, diese würden sich wesentlich besser an die bestehende angrenzende Bebauung anpassen.	Der Hinweis auf den wassersensiblen Bereich ist bereits in der Begründung enthalten und wird in den textlichen Hinweisen unter Pkt. „Wassersensibler Bereich“ ergänzt.
	2. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung: 1. Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten noch in einem ermittelten Überschwemmungsgebiet, jedoch befindet sich der nördliche Teil des Planungsbereichs in einem wassersensiblen Bereich. Als wassersensible Bereiche werden alle Gebiete bezeichnet, innerhalb derer die anstehenden Böden durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Wassersensible Bereiche können erste Hinweise auf ein faktisches Überschwemmungsgebiet sein. Eine hinreichend konkrete Aussage bzw. Abgrenzung eines faktischen Überschwemmungsgebietes ist hierdurch allein nicht ableitbar.	
	Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: - über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, - zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder - zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. D. h., die Ursachen können vielfältig sein. Aus dem Fehlen von Informationen zu wassersensiblen Bereichen darf nicht der Schluss gezogen werden, dass in diesen Gebieten keine Überschwemmungsgefahr besteht. Durch den Hinweis, dass es sich um einen wassersensiblen Bereich handelt, müssen von der Stadt Geiselhöring weitere Ermittlungen und Bewertungen durchgeführt werden. Lässt sich das faktische Überschwemmungsgebiet aufgrund anderer Erkenntnisse ermitteln bzw. ausschließen (historische Ereignisse, Kartierungen, frühere	Die Hinweise werden für die die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich liegt <u>außerhalb</u> von amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Ein wasserrechtliches Planungsverbot nach § 78 WHG besteht damit nicht.

	Berechnungen), können diese Erkenntnisse herangezogen werden und sind ggf. ausreichend. Die Stadt Geiselhöring muss deshalb mit dem Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abstimmen, welche Unterlagen ausreichend bzw. erforderlich sind. Evtl. muss eine hydraulische Berechnung erstellt werden. <u>Begründung:</u> In faktischen Überschwemmungsgebieten gilt grundsätzlich das allgemeine Erhaltungsgebot des § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG, nach dem Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Eine Ausnahme von diesem allgemeinen Erhaltungsgebot ist nach § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG möglich, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen und rechtzeitig notwendige Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. § 77 WHG ist als Planungsleitsatz von der Stadt Geiselhöring im Rahmen ihrer planerischen Abwägung nach §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 BauGB in Bezug auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und prägt dabei das Abwägungsergebnis stark vor. § 78 WHG findet unmittelbar keine Anwendung. In die Abwägung ist jedoch insbesondere der materielle Gehalt von § 78 Abs. 2 WHG einzustellen: Wäre die Ausweisung eines Baugebiets nach § 78 Abs. 2 WHG im bereits festgesetzten Überschwemmungsgebiet zulässig, muss dies im Sinne eines Erst-Recht-Schlusses auch für das faktische Überschwemmungsgebiet gelten. Die Vorschrift lässt einen Eingriff hingegen nicht bereits dann zu, wenn bei einem Verzicht auf die Bebauung das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt oder wenn durch Ausgleichsmaßnahmen eine Schmälerung der Leistungsfähigkeit des natürlichen Rückhaltevermögens verhindert werden kann. Vielmehr erfordert die Rückstellung der Belange des Hochwasserschutzes unter Festlegung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen, dass dem Erhalt der Rückhaltefläche des Überschwemmungsgebiets überwiegende Gründe des Allgemeinwohls entgegenstehen. Um den Eingriff in das faktische Überschwemmungsgebiet zu rechtfertigen, müssen Belange von höherem Gewicht dem Erhalt des Überschwemmungsgebiets als Rückhaltefläche entgegenstehen (s.o.).	Weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im unmittelbaren Umfeld sind oberirdische Gewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer (Eiglfurter Bach) ist ca. 220 m in Richtung Westen entfernt. HQ100-relevante Rückhalteflächen sind von der Planung nicht betroffen. Die Hinweise werden für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgte bereits eine Vorabstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf. Diesem liegen derzeit die Unterlagen zur Niederschlagswasserkonzeption vor. Die Erschließungsplanung wird bereits in der Begründung erläutert.

	Gem. § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Die Vorschrift verlangt, dass allen abwägungsrelevanten Belangen mit der erforderlichen Ermittlungstiefe nachgegangen wird und die so ermittelten Belange zutreffend gewichtet werden. Bei der Abwägungsentscheidung hat die Stadt Geiselhöring alle durch die Bauleitplanung berührten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegen- und untereinander abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Enthält die Entscheidung einen in der Fehlerlehre anerkannten Abwägungsfehler, ist die Bauleitplanung rechtswidrig. Die Grundsätze der Planerhaltung hinsichtlich materieller Fehler in der Bauleitplanung (§§ 214 f. BauGB) finden Anwendung.	Es ist vorgesehen, das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Flächen in einem neuen Regenrückhaltebecken innerhalb des Baugebietes u sammeln und gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal in der Straße „Hainsbach Ost“ einzuleiten, der das Wasser anschließend in den Eigelfurter Bach einleitet. Eine Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken ist weder erforderlich noch vorgesehen. Weitere Untersuchungen ergeben sich somit nicht.
	2. Will die Stadt Geiselhöring ein Baugebiet an einem Gewässer ausweisen, an dem kein ermitteltes Überschwemmungsgebiet vorliegt (z. B. Gewässer III. Ordnung), aber die Stadt Geiselhöring insbesondere aufgrund fachlicher Einwendungen Erkenntnisse hat, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes HQ100-relevante Rückhalteflächen betroffen sein können, so verlangt der BayVGH, dass die Stadt Geiselhöring vor der Schlussabwägung und vor dem Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes weitere Ermittlungen und Bewertungen unter Einbeziehung fachlichen Sachverstandes durchführen muss, um sicherzugehen, dass der für die Abwägung zugrunde zu legende Sachverhalt (keine Betroffenheit von HQ100-relevanten Rückhalteflächen durch die Planung) richtig ist und um die abstimmenden Stadtratsmitglieder hierüber in einen entsprechenden Kenntnisstand zu versetzen. Kommt die Stadt Geiselhöring in ihrer Abwägung nach alledem zu dem Ergebnis, dass das faktische Überschwemmungsgebiet in seiner Rückhaltefunktion nicht zu erhalten ist, so sind nach § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Hieraus folgt, dass der verlorengehende Rückhalteraum grundsätzlich umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden muss. Ausgleichsmaßnahmen können auch Maßnahmen mit dem Ziel des Schutzes vor Hochwasser im Sinne des § 77 Abs. 1 Satz 3 WHG sein.	Aufgrund der Topografie ist bei (Stark)Regenereignissen mit wild abfließendem Hang- und Schichtenwasser aus Richtung Süden und Südosten zu rechnen. Zum Schutz der geplanten Nutzungen wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen entlang der südlichen und östlichen Grenze ein Erdwall mit 0,5 m Höhe errichtet, der das Hangwasser in Richtung der neuen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ableitet. Mit der geplanten Niederschlagswasserentsorgung kann ein Abfluss von Oberflächenwasser auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen verhindert werden. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen unter Pkt. „Immissionen“ sowie der Begründung ergänzt.

	3. Die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) bedarf grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis oder der Bewilligung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 WHG). Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22. Juli 2014 (GVBl. S. 286) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Falls die Voraussetzungen der NWFreiV i. V. m. der TRENGW und der TRENOG nicht vorliegen, ist für das Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in ein Gewässer rechtzeitig vorher beim Landratsamt Straubing-Bogen die Erteilung einer wasserrechtlichen Gestattung zu beantragen. Der Umfang der Antragsunterlagen muss den Anforderungen der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) entsprechen. Für den Fall, dass die Ableitung über ein bereits bestehendes Regenrückhaltebecken geschieht, ist dessen Aufnahmekapazität (DWA-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen.	Es wurde zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung zum geplanten Baugebiet durchgeführt, die als Anlage der Begründung beigefügt ist. Aus dieser ging u.a. hervor, dass aufgrund der Verkehrsbewegungen auf der angrenzenden Kreisstraße passive Schallschutzmaßnahmen in den Parzellen 1 bis 7 und 16 erforderlich sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nach Auskunft des Landratsamtes SR-BO, SG Straßenbau- und Verkehrsrecht, ist nicht vorgesehen, das bestehende Ortsschild in Richtung Osten zu verschieben. Aufgrund der Topografie der Planungsflächen könnte ein aktiver Schallschutz entlang der Kreisstraße seinen Zweck nicht im notwendigen Umfang erfüllen; es wären trotzdem zusätzliche, umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen in den Parzellen erforderlich. Zudem wäre ein aktiver Lärmschutzwall oder -wand aus städtebaulicher Sicht nicht anzustreben.
	4. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.	Kenntnisnahme. Aufgrund des großzügigen Abstandes zu den Planungsflächen ist zu erwarten, dass der Betrieb auch zukünftig in seinen Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt wird. Vom betreffenden Betrieb liegen keine Stellungnahmen oder Hinweise zu Erweiterungsabsichten oder Einwände gegen die vorliegende Planung vor. Negative Auswirkungen der Planung auf den Bestandsbetrieb können somit ausgeschlossen werden. Planänderungen oder weitere Maßnahmen sind somit nicht erforderlich. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
	5. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Frau Harbeintner (Tel.: 09421/973-264), abzusprechen.	Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, in seiner fortgeschriebenen Fassung vom November 2021. Die Begründung wird um eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mithilfe von Tabellen und Kartendarstellungen ergänzt. Hierzu erfolgte bereits eine Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt.

	6. Für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, Frau Harbeintner (Tel.: 09421/973-264), abzusprechen.	Der festgesetzte Geh- und Radweg wird in der Bilanzierung mit berücksichtigt. Die bisherige Ausgleichsmaßnahme A1 wird als Ausgleichsmaßnahme gestrichen und als Vermeidungsmaßnahme festgesetzt. Die Planzeichnung wird entsprechend geändert.
	7. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 14.03.2025, Az.: 2-4622-SR-123-8379/2025, insbesondere wegen der Nrn. 1, 3 und 4 der Stellungnahme, verwiesen.	Die bisherige Ausgleichsmaßnahme A2 wird als Ausgleichsmaßnahme gestrichen und als Fläche zum Anpflanzen mit der Entwicklung einer extensiven Wiese festgesetzt. Die Planzeichnung wird entsprechend geändert.
	3. Belange des Immissionsschutzes: Zur Bauleitplanung ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht Folgendes anzumerken: - Nördlich des Plangebiets befindet sich u. a. eine gewerblich genutzte Halle. Der baurechtliche Genehmigungsbescheid vom 24.10.16 für dieses Gebäude konnte eingesehen werden. Lt. Genehmigungsbescheid ist ein Betrieb zur Nachtzeit nicht ausgeschlossen. Für die Nachtzeit ist lediglich festgelegt, dass bei der Ausführung besonders geräuschrelevanter Arbeiten sowie während der Inbetriebnahme geräuschrelevanter Maschinen und Arbeitsgeräte die Tore der Werkstatt zu schließen sind. Für die Tagzeit besteht keine derartige Vorgabe. Fahrbewegungen etc. sind nicht beschränkt. Unter Zugrundelegung des gem. Genehmigungsbescheids möglichen Betriebs können schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen im hier geplanten Wohngebiet nicht ausgeschlossen werden. Umgekehrt würde eine Bebauung des Plangebiets mit schützenswerten Nutzungen ggf. zu Einschränkungen für den bestehenden Betrieb führen. Im Rahmen einer qualifizierten schalltechnischen Untersuchung eines entsprechenden Sachverständigen wäre die Verträglichkeit der Planung mit den bestehenden Nutzungen nachzuweisen. - Weiter verläuft nördlich des Plangebiets die Kreisstraße SR 2. Für diesen Verkehrsweg wurde eine überschlägige Lärmimmissions-prognoseberechnung nach den Vorgaben der RLS-19 durchgeführt. Die Berechnung zeigt, dass an den nördlichen Baugrenzen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA zu rechnen ist, selbst, wenn das Ortsschild soweit nach Osten verschoben wird, dass im gesamten Bereich mit einer Höchstgeschwindigkeit von max. 50 km/h gerechnet werden kann. Wird das Ortsschild an der derzeitigen Position	Kenntnisnahme. Der restliche Kompensationsbedarf wird über ein externes Ökokonto abgegolten. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Informationen zum externen Ökokonto werden in der Begründung ergänzt. Kenntnisnahme. Die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit wird als Vermeidungsmaßnahme in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

	belassen, werden auch die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ohnehin bereits ausgeführt, wäre auch für den Straßenverkehrslärm im Rahmen einer qualifizierten schalltechnischen Untersuchung zu prüfen, inwieweit die Planung mit dem bestehenden Verkehrsweg verträglich ist. Dabei wären geeignete Schallschutzmaßnahmen zu erarbeiten und zu dimensionieren. Aktive Maßnahmen sowie Grundrissorientierung sind dabei gegenüber passiven Lärmschutzmaßnahmen vorrangig anzuwenden.	Die Hinweise werden für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen unter Pkt. „Bodenschutz“ ergänzt.
	- Südöstlich des Plangebiets liegt in ca. 400 m Entfernung eine größere Anlage zur Haltung von Schweinen. Für den nach Kenntnis des Unterzeichners vorliegenden Tierbestand von 1.224 Mastschweinen und 600 Ferkeln wurde hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen eine Berechnung nach den Vorgaben der VDI 3894-2 durchgeführt. Diese ergibt in Richtung des Plangebiets (synthetische Windrose des LfU) einen erforderlichen Abstand von ca. 240 m. Folglich bestehen diesbezüglich keine Bedenken. Eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung kann erst erfolgen, wenn die o.g. schalltechnischen Untersuchungen vorliegen.	Der Hinweis ist bereits in den textlichen Hinweisen unter Pkt. „Altlasten“ enthalten.
		Das Sichtdreieck wird an der Zufahrt Ost in Richtung Osten (ortsauswärts) auf 200m verlängert. Da die Zufahrt Ost bereits innerorts liegt, verbleibt das Sichtdreieck in Richtung Westen bei 70m.
	4. Naturschutzfachliche Belange: <u>Zum Bebauungsplan-Entwurf</u> Aus naturschutzfachlicher Sicht sind Folgende Anmerkungen veranlasst: <u>Eingriffsregelung</u> Die Eingriffsermittlung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Mit der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besteht aus naturschutzfachlicher Sicht nur bedingt Einverständnis. In den Planunterlagen wird ein Kompensationsbedarf von 4.500 m² errechnet. Zur vollständigen naturschutzfachlichen Prüfung ist eine flächenscharfe Darstellung der für die Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs herangezogene Fläche vorzulegen. Eine Angabe von „Rd. 15.000 m²“ ist hierfür unzureichend.	Die Schenkellängen sind bereits mit 70m dargestellt. Die Zufahrt zur Parzelle 1 wird als „private Zufahrt“ festgesetzt und ist sowohl für die Anwohner der Parzelle 1 als auch Einsatzfahrzeuge und die Müllentsorgung anfahrbar. Eine Zufahrt zur Parzelle 1 von der Erschließungsringstraße aus ist aufgrund der Höhenlage der Parzelle 1, der Geländetopografie und der Höhenlage der Erschließungsringstraße <u>nicht</u> möglich. Der Hinweis wird für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen zur angrenzenden Ausgleichmaßnahme ergänzt.

	Auch die für den Geh- und Radweg veranschlagte Fläche muss in die Flächenbilanzierung mit einbezogen werden. Auch die in den Planunterlagen vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sind mangelhaft. Mit der Ausgleichsmaßnahme A1 besteht aus naturschutzfachlicher Sicht kein Einverständnis. Es handelt sich dabei um den Erhalt von schon bestehenden Gehölzstrukturen, welche als Maßnahme, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dient, angerechnet werden kann. Einer Anrechnung der Maßnahme als Ausgleich für Flächenverlust durch Versiegelung bzw. Überbauung kann nicht zugestimmt werden. Auch mit der Ausgleichsmaßnahme A2 besteht aus naturschutzfachlicher Sicht kein Einverständnis. Als Maßnahme ist hier die Entwicklung eines Streuobstbestandes geplant. Mit einem Pflanzabstand von 10 Metern und einem Flächenbedarf von 50-60 m², die ein Hochstamm beansprucht, ist auf der sehr schmalen Fläche, die für die Maßnahme A2 verplant wird, kein ausreichender Platz, um einen naturschutzfachlich hochwertigen Streuobstbestand anzulegen. Grundsätzlich ist also zu hinterfragen, wie auf einem Streifen von gerade einmal 13 Metern Breite ein Geh- und Radweg von 3 Metern Breite und zwei unterschiedliche Ausgleichsmaßnahmen Platz finden können, wenn dazu auch noch die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände sowie die Verkehrssicherungspflicht entlang des Geh- und Radwegs beachtet werden soll. Mit der Ausgleichsmaßnahme A3 besteht aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Im weiteren Verfahren sollen weitere externe Ausgleichsflächen zugeordnet und geeignete Maßnahmen formuliert werden. Eine abschließende Bewertung der Planunterlagen kann erst nach Vorliegen der Maßnahmenplanung aller Ausgleichsflächen erfolgen. Die Ausgleichsflächen sind soweit rechtlich zu sichern. Eine gesonderte Sicherung ist nicht erforderlich, wenn die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind oder im Bebauungsplan gesichert werden. Ist dies nicht der Fall, muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss die Ausgleichsfläche dinglich gesichert werden. Dies geschieht durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch.	Die Erschließungsplanung berücksichtigt bereits die Einrichtung einer Querungshilfe auf der bestehenden Verkehrsinsel. Die Erschließungsplanung berücksichtigt bereits einen Fußweg von der internen Erschließungsringstraße in Richtung der Querungshilfe. Dieser kann auch von der Parzelle 1 genutzt werden. Der bestehende Gehweg entlang der Kreisstraße (gegenüberliegende Straßenseite) wird im Rahmen der Erschließung bis zur bestehenden Zufahrt zum Anwesen „Hainsbach Ost 28“ fortgeführt. Die Errichtung eines beidseitigen Gehweges ist aufgrund des bislang nur einseitig bestehenden Fußweges sowie der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Die Verbindung zur Straße „Am Serberg“ wird als öffentlicher Geh- und Radweg festgesetzt, um zusätzlichen Verkehr und Emissionen in der Straße „Am Serberg“ zu vermeiden. Dieser Weg wird jedoch so hergestellt, dass er als „Notausfahrt“ befahren werden kann. Kenntnisnahme.

	Die dingliche Sicherung wird als beschränkt persönliche Dienstbarkeit gemäß § 1090 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und zusätzlich wird der Ausgleich je nach Zweck als Reallast gemäß § 1105 BGB ausgestaltet. Artenschutz Dem Umweltbericht liegt eine artenschutzrechtliche Kurzbetrachtung bei. Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden unter Beachtung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe nicht berührt. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen wie die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit sind in den textlichen Festsetzungen zu ergänzen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist eine abschließende Stellungnahme erst möglich, wenn alle dem Vorhaben zugeordneten Ausgleichsflächen in den Planunterlagen vorliegen und geeignete Maßnahmen formuliert werden. **5. Belange des Bodenschutzes** Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände. Hinweise: Bodenmanagement Aus Zeit- und Kostenersparnisgründen wird ein Bodenmanagement angeraten, um für den vorhandenen überschüssigen Boden eine Verwertungsmöglichkeit zu finden bzw. die Beseitigung/ Deponierung zu planen. Es ist zu beachten, dass Bodenmaterial, welches für keinen unmittelbar neuen Verwendungszweck (Verwertung) bestimmt ist zu Abfall wird. Oberboden kann ggf. für Geländeauffüllungen auf Ackerflächen bis 60 Bodenpunkte verwendet werden – max. Auffüllhöhe 20 cm. Siehe auch Informationen dazu: Flyer Geländeauffüllung https://www.landkreis-straubing-bogen.de/media/14542/flyerauf-und-einbringen-von-materialien-auf-oder-in-den-boden-kompakt-erklaert.pdf Da es sich um eine Ackerfläche (mit 70 Bodenpunkten) handelt ergeht folgender Hinweis: Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Sofern dies nicht möglich ist und Bodenaushub zur Verwertung in eine durchwurzelbare Bodenschicht auf- bzw. eingebracht werden soll, sind die materiell-rechtlichen Vorgaben des	

	Bodenschutzrechts (vgl. § 6 ff. BBodSchV), einzuhalten. Insbesondere ist nur Bodenmaterial zur Verwertung geeignet, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV nicht überschreitet. Des Weiteren muss die Kombinationseignung von zu verwertendem Bodenmaterial mit dem Boden der Verwertungsfläche nach DIN 19731 (Stand: Oktober 2023) gegeben sein. Eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen ist zu gewährleisten. Diese Voraussetzung ist beispielsweise bei einer Aufbringung auf landwirtschaftlich genutzten Böden mit einer Bodenkennzahl > 60 oder auf sonstigen schützenswerten Flächen i. d. R. nicht gegeben. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt unverzüglich zu informieren. **6. Straßenbau- und verkehrstechnische Belange:** Aus straßen- und verkehrstechnischer Sicht besteht mit der Bauleitplanung, basierend auf den vorgelegten Unterlagen, unter Berücksichtigung folgender Auflagen Einvernehmen. <u>Auflagen:</u> • An der Zufahrt Ost ist das Sichtdreieck von 200 m einzuhalten. • An der Zufahrt West ist das Sichtdreieck von 70 m einzuhalten. • Die Zufahrt West zum geplanten „betreuten Wohnen“ ist ausschließlich für Lieferverkehr und Einsatzfahrzeuge zulässig. • Oberflächenwasser der Zufahrten sowie sonstige Abwässer dürfen nicht der Kreisstraße und ihren Bestandteilen zugeleitet werden. • Die Bepflanzung außerhalb der Ortstafel ist in einem Abstand von 7,50 m zur Kreisstraße anzulegen. • Eine Überquerungshilfe ist in der bestehenden Verkehrsinsel zu errichten. • Ein Fußweg ist vom Seniorenwohnen zur Kreisstraße in Höhe der Überquerungshilfe zu errichten. • Der bestehende Gehweg ist bis zur Höhe der Zufahrt Ost fortzuführen.	

	Empfehlung: • Beidseitigen Gehweg entlang der Kreisstraße. • Für den Fall, dass die einzige Straßenzufahrt der Siedlung gesperrt werden müsste, soll eine Zufahrt über den Sersberg geschaffen werden. **7. weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange:** Zu o.a. Bauleitplanung bestehen aus bodendenkmalpflegerischer sowie aus siedlungshygienischer Sicht keine Einwände. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.	
Regierung von Niederbayern vom 17.04.2025	Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind: LEP 3.1.1 Abs. 1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. LEP 3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (…) **Bewertung:** Das geplante Baugebiet mit 15 Bauparzellen für Einfamilien-, Doppel-, und Mehrfamilienhäuser soll am östlichen Ortseingang von Hainsbach entstehen. Die Fläche grenzt direkt an die bestehende Bebauung an und entspricht damit dem Ziel des LEP, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind (vgl. LEP 3.3 Z). Die Stadt begründet den Bedarf eines neuen Baugebietes mit dem Einwohneranstieg der letzten Jahre und der laut Demographie-Spiegel auch zukünftig zu erwartenden positiven Bevölkerungsentwicklung. Inklusive dem Auflockerungsbedarf gibt die Stadt in den Planunterlagen einen Bedarf an	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die genannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bereits in der Begründung enthalten. Kenntnisnahme. Die Bedarfsbegründung wird bezüglich der Berechnungsgrundlagen und Zeiträume klargestellt. Kenntnisnahme. Im WA2 wird die maximal zulässige Zahl an Wohnungen je Wohngebäude auf 8 geändert.

	Wohnbaufläche von 8,9 bis 10,3 ha an. Die Bedarfsbegründung ist jedoch nur schwer nachzuvollziehen. Es geht nur teilweise hervor, welche Berechnungsgrundlagen verwendet wurden, wie die Zahlen in Bezug zueinander gesetzt wurden und auf welchen Zeitraum sich der Bedarf bezieht. Die Unterlagen sollten hier präzisiert und durchsichtiger gestaltet werden. Grundsätzlich ist in der Stadt Geiselhöring aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung die Ausweisung eines neuen Baugebietes jedoch vorstellbar. Der Grundsatz 3.1.1 des LEP wird der Planung deshalb nicht entgegengehalten. Begrüßt wird die geplante verdichtete Bauweise, die sowohl Einfamilien-, als auch Doppelhäuser und sogar Mehrfamilienhäuser vorsieht. Auch die Zahl der zulässigen Wohneinheiten spiegelt diese Entwicklung wider. Die gewählten zulässigen 35 Wohneinheiten pro Gebäude in WA2 erscheinen für den ländlichen Raum jedoch eher unrealistisch und sollten entsprechend angepasst werden. Aus den Unterlagen geht hervor, dass andere Flächen oder Innenentwicklungspotenziale zur Ausweisung eines Baugebietes nicht zur Verfügung stehen. Eine Übersicht über die betrachteten Flächen fehlt jedoch in den Unterlagen. In Hainsbach selbst sticht das Baugebiet „Hainsbach Süd“ ins Auge, das nicht einmal zur Hälfte bebaut ist. Der Bebauungsplan „B2 Gebiet zwischen Hainsbach und Gingkofen, Hainsbach-Süd“ ist seit 25 Jahren rechtskräftig. Die Planunterlagen sollten um eine Auseinandersetzung mit diesem Innenentwicklungspotenzial ergänzt werden. Das Ziel 3.2, wonach in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind, wird der Planung allerdings nicht entgegenhalten. Sollte von Seiten der Eigentümer in diesem Bereich weiterhin kein Interesse an der Entwicklung dieser Fläche gesehen werden, kann die Stadt den Bebauungsplan für diese Flächen wieder aufheben. Um solche Entwicklung in Zukunft grundsätzlich zu vermeiden, wird der Gemeinde empfohlen eine Bauverpflichtung für neue Baugebiete festzulegen.	Die Standortbegründung wird um eine Betrachtung der Innenentwicklungspotentiale ergänzt. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Beim Verkauf der Grundstücke ist ein Bauzwang vorgesehen, der als Inhalt in den Kaufverträgen enthalten sein wird. Damit gilt der Hinweis als bereits beachtet.
Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 14.03.2025	**1. Wasserversorgung/Wasserschutzgebiete/ Grundwasser** Die Wasserversorgung scheint gesichert und soll über die bestehenden Leitungen des Wasserzweckverbandes Mallersdorf erfolgen.	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

	Aktuell stellt der Wasserzweckverband Mallersdorf Grundwasser in Trinkwasserqualität für die öffentliche Wasserversorgung zur Verfügung. Dieses Wasser wird jedoch nicht nur als Trink-, sondern auch als Brauchwasser im Haushalt oder im angeschlossenen Gewerbe bzw. der Landwirtschaft genutzt. Daher empfehlen wir eine möglichst geringe Versiegelung und Wasserrückhalt z.B. auf Gründächern oder in Grünflächen und Geländesenken. Somit kann Niederschlagswasser gespeichert werden, in Hitzeperioden wieder abgegeben werden und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Zusätzlich schlagen wir den Einbau von Zisternen vor, um z. B. gespeichertes Niederschlagswasser für die Bewässerung von Hausgärten zu nutzen mit dem Ziel den Grundwasserverbrauch zu minimieren. Diese Maßnahmen können dazu beitragen, die langfristige Trinkwasserversorgungssicherheit im Gebiet des Wasserzweckverbandes Mallersdorf zu sichern. Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.	Die zukünftige Versiegelung im Baugebiet ist durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl beschränkt. Das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in das nördliche Regenrückhaltebecken eingeleitet und anschließend gedrosselt in den Eigelfurter Bach abgeleitet. Zusätzlich werden im Rahmen der Erschließung Zisternen in den Parzellen zur Grauwassernutzung errichtet. Kenntnisnahme. Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass eine Versickerung auf der Planungsfläche nicht möglich ist.
	2. Abwasserentsorgung Die Abwasserentsorgung scheint gesichert. **3. Niederschlagswasser** Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.	Nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass eine Versickerung auf der Planungsfläche nicht möglich ist.
	Versickerung: Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser	Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgte bereits eine Vorabstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Deggendorf. Diesem liegen derzeit die Unterlagen zur Niederschlagswasserkonzeption vor. Die Inhalte der Erschließungsplanung liegen dem Bebauungsplan zugrunde und werden in der Begründung näher erläutert.

	(Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. **Einleitung in Oberflächengewässer:** Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Grundsätzlich ist für eine gezielte Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) erfüllt sind. Inwieweit vorher eine Pufferung erfolgen muss richtet sich nach den Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 sowie dem DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser). Für die Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist das Arbeitsblatt DWA A 102 zu beachten und anzuwenden. Da die Ableitung von Niederschlagswasser auf öffentlichen und privaten Flächen über das geplante Regenrückhaltebecken im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit anschließender Einleitung in den Eiglfurter Bach vorgesehen ist, ist dessen Aufnahmekapazität (ATV-Arbeitsblatt A 117) nachzuweisen. **Hinweis:** Aus den Antragsunterlagen ist nicht ersichtlich in welchem Umfang Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen. Wird die Gesamtfläche von 50 m² überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens	Im Rahmen der Erschließung werden Zisternen in den Parzellen zur Grauwassernutzung errichtet. Der Hinweis auf den wassersensiblen Bereich ist bereits in der Begründung enthalten. Nach Auskunft der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des UmweltAtlas des BayLfU ist entlang der Straße „Hainsbach Ost“ sowie entlang des nordöstlich gelegen Flurweges ein „starker Abfluss“ im Falle eines Starkregens dargestellt. Dies ist mit der vorhandenen Topografie der Umgebung sowie der bestehenden Straßen, Wege und Geländemulden zu erklären. Geländesenken oder Aufstaubereiche sind gemäß der Hinweiskarte im näheren Umfeld nicht vorhanden. Laut Begleitschreiben zur Veröffentlichung der Hinweiskarte gibt „Die Hinweiskarte … einen ersten Anhaltspunkt für die Beurteilung eines Sturzflutrisikos. Diese Anhaltspunkte sind unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und Verhältnissen für den konkreten Einzelfall zu plausibilisieren und ggf. näher zu untersuchen. … Maßgeblich sind stets die örtlichen Verhältnisse im konkreten Einzelfall, die einer individuellen, risikoangepassten Beurteilung zu unterziehen sind.“ Eine nachrichtliche Darstellung der o.g. Informationen in der Planzeichnung ist gemäß dem Begleitschreiben somit nicht erforderlich.

	die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Ebenso ist für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorzuschlagen. **4.** **Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete/Gewässer/ Starkregen** Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet jedoch im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem wassersensiblen Bereich. Als wassersensible Bereiche werden alle Gebiete bezeichnet, innerhalb derer die anstehenden Böden durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extremwettereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Im Planungsbereich befinden sich gemäß der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut Fließwege bei Starkregen. Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zu-nehmen. Weiter ist erhöhter Oberflächenabfluss im gesamten Planungsbereich aufgrund des Gefälles von Südost nach Nordwest nicht auszuschließen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Wir empfehlen deshalb, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasserdicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen finden Sie z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes (Hochwasserschutzfibel (fib-bund.de)) oder unter Architekten - Einführung (bayern.de).	Im Zuge der Erschließungsplanung ist aufgrund der Topografie und dem Risiko von wild abfließendem Hangwasser aus Richtung Süden und Südosten vorgesehen, zum Schutz der geplanten Nutzungen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen entlang der südlichen und östlichen Grenze ein Erdwall mit 0,5 m Höhe zu errichten, der das Hangwasser in Richtung der neuen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ableitet. Damit kann ein Abfluss von Oberflächenwasser auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen verhindert werden. Darüber hinaus ist seitens der Stadt Geiselhöring am Ortseingang Ost die Planung und Errichtung eines Beckens vorgesehen, das das im Umfeld bei Starkregenereignissen anfallende Oberflächenwasser auffangen und gedrosselt ableiten soll. Damit kann sowohl der Ortsteil Hainsbach als auch das Plangebiet zukünftig vor Sturzfluten geschützt werden, da das Oberflächenwasser bereits am Ortseingang aufgefangen wird. Es liegen keine Informationen zum Vorkommen von Altlasten vor. Der Hinweis wird in den textlichen Hinweisen unter Pkt. „Altlasten“ ergänzt. s. Berücksichtigungshinweis zu Pkt. 4

	5. Altlasten und Bodenschutz Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das WWA Deggendorf zu informieren. **6. Divers** Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.	
Wasserzweckverband Mallersdorf vom 06.03.2025	Wie Sie aus dem beiliegenden Leitungsplan ersehen können, befinden sich im beplanten Bereich (Flurnummer 163, Gemarkung Hainsbach) keine Leitungen des Wasserzweckverbandes (Parzellen 2 – 15 sind nicht erschlossen). Für die Versorgung des beplanten Bereiches mit Trink- und	Der Stadtrat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise werden für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen.

	Brauchwasser müssen Wasserversorgungsleitungen, Armaturen und Grundstücksanschlüsse neu verlegt werden. Hinsichtlich des Grünordnungsplanes verweisen wir auf das DVGW-Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ GW 125 (bereits übersandt) und bitten diese Vorschriften bereits bei der Planung zu berücksichtigen. Wir bitten Sie uns den Bauzeitenplan zu übermitteln, damit wir den Bau der Wasserleitung rechtzeitig planen bzw. ausführen können.	

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben Ihre Stellungnahme ohne Einwände / Hinweise ab:

- **Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern vom 17.03.2025**
- **Energienetze Bayern vom 10.03.2025**
- **Gemeinde Mengkofen – Bauamt vom 13.03.2025**
- **Staatliches Bauamt Passau vom 15.04.2025**
- **Verwaltungsgemeinschaft Sünching vom 11.03.2025**

Beschluss:

Den ausgearbeiteten Vorschlägen zu den jeweiligen Einwänden und Hinweisen der Fachstellen und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird beigetreten.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hainsbach B3 Ost“ wird, einschließlich der zuvor beschlossenen Änderungen und Ergänzungen, in der Entwurfsfassung vom 03.03.2026 gebilligt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Fachstellen und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Einstimmig beschlossen Ja: 17 Nein: 0 Anwesend: 17

6 Vergabe der Dienstleistung für die Durchführung einer Bündelausschreibung für die Gasbeschaffung

Sachverhalt:

Der Vertrag über die Lieferung des Erdgases für die städtischen Liegenschaften läuft zum 31.12.2026 aus. Die Stadt Geiselhöring muss somit die Leistung ab dem 01.01.2027 neu vergeben.

Gem. des Beschlusses vom 08.04.2025 wurde der Dienstleistungsvertrag über die Vorbereitung und Durchführung von Bündelausschreibungen für die Beschaffung von elektrischer Energie und Gas über das web-basierte Beschaffungsportal ENPORTAL connect mit der enPORTAL GmbH für die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen.
Dennoch hat der Stadtrat über die Beteiligung an jeder weiteren Bündelausschreibung sowie über die Erteilung einer Vollmacht an die Bayerischer Gemeindetag Kommunal-GmbH erneut zu entscheiden. Nur bei einer Beteiligung an einer neuen Bündelausschreibung fällt ein weiteres Dienstleistungsentgelt an. (siehe Beschlussvorschlag Nr. 2)

Die Vergütung für die Dienstleistungen im Bereich der Gasbeschaffung setzt sich aus einem Grundpreis von 475,- Euro netto und einer gesonderten Vergütung pro Abnahmestelle zusammen (15,- Euro netto pro SLP-Abnahmestelle; 175,- Euro netto pro RLM-Abnahmestelle).

Die Gesamtvergütung für die Teilnahme an der Bündelausschreibung beläuft sich auf der Basis der bekannten Abnahmestellen auf ca. 743,75 Euro brutto.

Abnahmestellen:

1	Alfred-Heindl-Str. 5, Zähler 1	FFW
2	Alfred-Heindl-Str. 5, Zähler 2	BRK
3	Am Lins 16	Kindergarten
4	Hadersbacher Str. 18	Bauhof
5	Hadersbacher Str. 19, Zähler 1	FFW-Gerätehaus
6	Schulgasse 1	Miethaus
7	Stadtplatz 18	Bürgerhaus
8	Stadtplatz 4	Rathaus
9	Wittelsbacher Str. 1 (und1a)	MZH
10	Wittelsbacher Str. 3	Kita "Am Schulgarten

Die Teilnahme an einer Bündelausschreibung bietet für die Stadt u.a. folgende Vorteile:
Durch die Bündelung der Strom- und Gasnachfrage von mehreren Gemeinden (Teilnehmern) können erfahrungsgemäß günstigere Konditionen als bei Einzelausschreibungen erzielt werden. Neben den Aufwänden für eine eigenständige Datenaufbereitung reduziert sich der Verwaltungs- und Kostenaufwand im Vergleich zu einer Einzelbeschaffung, indem die Bündelausschreibung durch einen professionellen Dienstleister vorbereitet und durchgeführt wird. (siehe Beschlussvorschlag Nr. 1)

Die Teilnahme an einer Bündelausschreibung erfordert einen koordinierten Verfahrensablauf und kurzfristige Entscheidungen u.a. über die Zuschlagsentscheidung. Deshalb wird die Bayerischer Gemeindetag Kommunal-GmbH bevollmächtigt, die wesentlichen verfahrensleitenden Entscheidungen zu treffen.

WICHTIGER HINWEIS: Die Vollmacht erstreckt sich nur auf diese Bündelausschreibungsrunde Gas und ist auf den in der Vollmachtsurkunde festgelegten Umfang beschränkt. Es darf nur das preisgünstigste Angebot bezuschlagt werden.
Vorgaben bezüglich des Lieferzeitraums und der Art der Beschaffung (z.B. Festpreis) werden nicht getroffen, um flexibel auf das vorzulegende Ausschreibungskonzept reagieren zu können.

Vor Start des Vergabeverfahrens muss zur Teilnahme der Gemeinde eine ausdrückliche Freigabe durch diese erteilt werden. Wird 14 Kalendertage nach Zugang der Aufforderung noch keine Freigabe erteilt, kann die enPORTAL die Ausschreibung ohne Teilnahme der Gemeinde starten. (siehe Beschlussvorschlag Nr. 3)

Die ersten Gasausschreibungsverfahren werden voraussichtlich im Mai 2026 beginnen. Um daran teilnehmen zu können, muss der unterzeichnete Dienstleistungsvertrag sowie die Vollmacht für die Kommunal-GmbH bei enPORTAL **bis zum 30.04.2026** vorliegen und die Datenerfassung muss bis zu diesem Zeitpunkt vollständig erfolgt sein. Hierbei unterstützt die enPORTAL GmbH die Verwaltung bei der Datenbeschaffung und wird parallel hierzu mit dem Abruf der Energiedaten (Abnahmestellen, Zuordnung, Verbräuche etc.) bei dem aktuellen Lieferanten Gas und dem Gasverteilnetzbetreiber beginnen. Hierzu muss die enPORTAL GmbH eine entsprechende Vollmacht (siehe Anlage) erhalten. (siehe Beschlussvorschlag Nr. 4)

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

1. Im Rahmen der anstehenden Bündelausschreibung für Gas wird die enPORTAL GmbH beauftragt, Erdgas ab dem 01.01.2027 zu beschaffen.

2. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, der Bayerischer Gemeindetag Kommunal-GmbH die Vollmacht gemäß Anlage zu erteilen, nach der sie die verfahrensleitenden Entscheidungen für die Bündelausschreibung von Lieferleistungen für Gas ab dem 01.01.2027 im Rahmen der Vorgaben dieser Vollmacht und des freigegebenen Vergabekonzepts treffen darf.

3. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, innerhalb von 14 Kalendertagen nach Zugang der Mitteilung über die Bereitstellung des Vergabekonzeptes die Bündelausschreibung freizugeben.

4. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, der enPORTAL GmbH für die Abfrage von Abnahmestellen und Verbrauchsdaten bei dem aktuellen Energielieferanten bzw. den Netzbetreibern eine Vollmacht zu erteilen.

5. Wegen der aktuellen Situation im Nahen Osten und der Kampfhandlungen im Iran soll die Frist möglichst ausgenutzt werden, um ggf. von der Auftragserteilung abzusehen.

Einstimmig beschlossen Ja: 17 Nein: 0 Anwesend: 17

7 Vereinsförderung - Pachten 2025

Sachverhalt:

Aufgrund vorliegender Vereinbarungen und Beschlüsse des Stadtrates, insbesondere jedoch aufgrund der analogen Vorgehensweise in den Vorjahren, beabsichtigt die Stadt Geiselhöring folgende Erstattungen von Pacht- und Mietaufwendungen im Zuge der Vereinsbezuschussung:

Pachtliste 2025 - Beträge durchbuchen

Pächter	Gemarkung	Fl.-Nr.	Betrag	Einnahme	Ausgabe
Sportverein Wacker Wallkofen	Wallkofen	244, 245	**457,95 €**	**0.8819.1450**	**0.5500.7094**
Sportverein Wacker Wallkofen	Wallkofen	248	**1.373,84 €**	**0.8819.1450**	**0.5500.7094**
Sportverein Sallach 1922 e. V.	Sallach	2330	**596,88 €**	**0.8819.1450**	**0.5500.7094**
Sportverein Sallach 1922 e. V.	Sallach	2322	**649,66 €**	**0.8819.1450**	**0.5500.7094**
Turnverein 1862 e. V.	Geiselhöring	1658	**752,18 €**	**0.8819.1450**	**0.5500.7094**
Turnverein 1862 e. V.	Geiselhöring	1670 Tfl.	**5,11 €**	**0.8819.1450**	**0.5500.7094**
Fischerfreunde Sallach e. V.		Kleine Laber	**650,00 €**	**0.8819.1455**	**0.5500.7094**
Sportangler Geiselhöring	Perkam	Kiesgrubenweiher	**125,00 €**	**0.8819.1455**	**0.5500.7094**
Sportangler Geiselhöring	Geiselhöring	Kleine Laber	**450,00 €**	**0.8819.1455**	**0.5500.7094**
Sportangler Geiselhöring	Sallach	Altbach	**60,00 €**	**0.8819.1455**	**0.5500.7094**
Fischereiverein Hirschling		Kleine Laber	**500,00 €**	**0.8819.1455**	**0.5500.7094**
Eisstockclub Pönning	Pönning	737 Teil	**27,61 €**	**0.8819.1450**	**0.5500.7094**
Fischereiverein Greißing		Kleine Laber	**350,00 €**	**0.8819.1455**	**0.5500.7094**
			5.998,23 €		0

Entsprechende Haushaltsmittel wurden in Höhe von 2.000 € berücksichtigt. Entsprechende Mehrausgaben in Höhe von 3.998,23 € sind zu genehmigen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Bezuschussung der Vereine als freiwillige Leistung der Vereinsförderung in Höhe von 5.998,23 €. Die, den Ansatz übersteigenden Ausgaben, werden als überplanmäßige Ausgaben genehmigt.

Die Bezuschussung erfolgt wie folgt:

Pächter	Betrag
Sportverein Wacker Wallkofen	457,95 €
Sportverein Wacker Wallkofen	1.373,84 €
Sportverein Sallach 1922 e. V.	596,88 €
Sportverein Sallach 1922 e. V.	649,66 €
Turnverein 1862 e. V.	752,18 €
Turnverein 1862 e. V.	5,11 €
Fischerfreunde Sallach e. V.	650,00 €
Sportangler Geiselhöring	125,00 €
Sportangler Geiselhöring	450,00 €
Sportangler Geiselhöring	60,00 €
Fischereiverein Hirschling	500,00 €
Eisstockclub Pönning	27,61 €
Fischereiverein Greißing	350,00 €
	5.998,23 €

Einstimmig beschlossen Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 17 Persönlich beteiligt: 1

8 Namensgebung für neue Kindertagesstätte

Sachverhalt:

Durch die geplante Inbetriebnahme der neuen Kindertagesstätte in Geiselhöring ab voraussichtlich April 2026, ist eine Namensgebung notwendig.
Gem. § 2 Satz 1 Nr. 24 der Geschäftsordnung für den Stadtrat der Stadt Geiselhöring ist für die Namensgebung von Straßen, Schulen und sonstige öffentliche Einrichtungen der Stadtrat zuständig.

Um Irritationen zu vermeiden, wird von der Verwaltung empfohlen, sich an den Namen der bereits bestehenden Kindertagesstätten zu orientieren.

Folgende Vorschläge konnten für die Namensgebung zusammengetragen werden:

- Am Freizeitgelände
- Am kleinen Kaiser
- Am Sportpark
- Am Stadtanger
- Am Bewegungspark
- Am Eisweiher

Nach Rücksprache mit der Leitung der Einrichtung und des pädagogischen Personals, wird der Name Kindergarten „am kleinen Kaiser“ priorisiert.

Beschluss:

Die neue Kindertagesstätte soll den Namen:
tragen.

Einstimmig beschlossen Ja: 17 Nein: 0 Anwesend: 17

9 Zuschuss- und Förderanträge - ETSV Hainsbach

Sachverhalt:

Sachverhalt:

Bei der Stadtverwaltung Geiselhöring ist folgender Antrag auf Förderung eingegangen:

Antrag des ETSV-Hainsbach 1977 e.V. auf Förderung der Sanierung der Duschanlagen des Sportheims

Mit Schreiben vom 17. November 2025 stellte Tobias Paßreiter, 1. Vorsitzender des ETSV Hainsbach 1977 e.V. einen Antrag auf Förderung der Sanierung der Duschanlagen.

Die Gesamtkosten belaufen sich hierbei auf ca. 16.373,41 €.
Zur Finanzierung dieser Maßnahme wurde ebenfalls eine Zuwendung des BLSV beantragt. Hier erhält der Verein eine Zuwendung in Höhe von 40%. Der Bescheid dazu ist Anlage des Antrages.

Gem. der Richtlinie zur Förderung des Sports im Bereich der Stadt Geiselhöring vom 04.03.2024 beträgt die Förderhöhe 15% für Neubauten, Umbauten, Ausbauten und Sanierungsmaßnahmen ab 1.000 € bis 150.000 €.

	Förderung der Gesamtkosten	**2.456,01 €**

Der Antrag ist als Anlage zu entnehmen.

Hingewiesen wird bei den Anträgen 2- 4 auf die Nummer 2 Buchstaben f und g, welche künftig zu beachten sind!

Hinweis: Herr Stadtrat Tobias Paßreiter darf an der Beratung und Beschlussfassung auf Grund von persönlicher Beteiligung nicht teilnehmen.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Geiselhöring beschließt die Bezuschussung folgender Investition:

- ETSV Hainsbach 1977 e.V.: Sanierung der Duschanlagen im Sportheim: 2.456,01 €.

Sofern die nachgewiesenen Gesamtkosten tatsächlich geringer ausfallen, verringert sich der Zuschuss entsprechend.

Der Zuschuss wird lediglich im Rahmen der bereitgestellten Haushaltsmittel ausbezahlt.

Bei der Auszahlung ist die Rangfolge der bisher eingegangenen und noch nicht abgewickelten Zusendungsanträge einzuhalten.

Insofern kann die Auszahlung möglicherweise erst zu späteren Haushaltsjahren erfolgen.

Für die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Einstimmig beschlossen Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 17 Persönlich beteiligt: 1

10 Zuschuss- und Förderanträge - TC Geiselhöring

Sachverhalt:

Bei der Stadtverwaltung Geiselhöring ist folgender Antrag auf Förderung eingegangen:

Antrag des Tennis-Club 1974 Geiselhöring e.V. auf Förderung der Baumaßnahme am Betriebsgebäude

Mit Schreiben vom 19. Februar 2026 stellte Stefan Singer, 1. Vorsitzender des Tennis-Club 1974 Geiselhöring e.V. einen Antrag auf Förderung der Baumaßnahme am Betriebsgebäude.

Die Gesamtkosten belaufen sich hierbei auf ca. 80.000 €. Davon belaufen sich rund 83,66 % für den Vereinszweck (Rest der Maßnahme betrifft hierbei die Gaststätte) und wären nach Prüfung des BLSV förderfähig.
Zur Finanzierung dieser Maßnahme wurde ebenfalls eine Zuwendung des BLSV beantragt. Hier erhält der Verein eine Zuwendung in Höhe von 20- 25%. Der Bescheid dazu ist Anlage des Antrages.

Gem. der Richtlinie zur Förderung des Sports im Bereich der Stadt Geiselhöring vom 04.03.2024 beträgt die Förderhöhe 15% für Neubauten, Umbauten, Ausbauten und Sanierungsmaßnahmen ab 1.000 € bis 150.000 €.

	Förderung der Gesamtkosten	**10.039,20€**

Der Antrag ist als Anlage zu entnehmen.

Hinweis: Herr Stadtrat Stefan Singer darf an der Beratung und Beschlussfassung auf Grund von persönlicher Beteiligung nicht teilnehmen.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Geiselhöring beschließt die Bezuschussung folgender Investition:

- Tennis-Club 1974 Geiselhöring e.V..: Baumaßnahmen am Betriebsgebäude: 10.039,20€.

Sofern die nachgewiesenen Gesamtkosten tatsächlich geringer ausfallen, verringert sich die Zuschuss entsprechend.

Der Zuschuss wird lediglich im Rahmen der bereitgestellten Haushaltsmittel ausbezahlt.
Bei der Auszahlung ist die Rangfolge der bisher eingegangenen und noch nicht abgewickelten Zusendungsanträge einzuhalten.

Insofern kann die Auszahlung möglicherweise erst zu späteren Haushaltsjahren erfolgen.

Für die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Einstimmig beschlossen Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 17 Persönlich beteiligt: 1

11 Änderung des Bebauungsplans B1 Sallach "Am Sportplatz" durch Deckblatt Nr. 5; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung sowie Feststellungs- und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Änderung des Bebauungsplans „Am Sportplatz“ B 1 durch Deckblatt Nr. 5, sowie des Flächennutzungsplans der Stadt Geiselhöring durch Deckblatt Nr. 68 und des Landschaftsplans der Stadt Geiselhöring durch Deckblatt Nr. 48 wurde von 22.01.2026 bis 26.02.2026 durchgeführt. Anregungen, Einwendungen und Bedenken konnten bis 26.02.2026 vorgebracht werden. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung frist- und formgerecht hingewiesen.

Die öffentliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben/E-Mail vom 22.01.2026 (Fristsetzung bis 26.02.2026) durchgeführt.
Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Folgenden mit dem dazugehörigen Abwägungsvorschlag vorgetragen.

I. Von Bürgern wurden keine Bedenken / Anregungen vorgebracht

II. Von folgenden Trägern öffentlicher Belange sind Rückantworten eingegangen:

Die einzelnen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat eingehend zur Kenntnis genommen.

1 Landratsamt Straubing-Bogen
Schreiben vom 16.02.2026

.2. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung

Die Stellungnahme im Rahmen der 1. Beteiligung gilt weiterhin.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme zu allen Punkten. Diese sind bereits in den Unterlagen unter C. 2 berücksichtigt. Noch nicht enthaltene wurden ergänzt. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

.3. Belange der Bodendenkmalpflege:

Die Stellungnahme im Rahmen der 1. Beteiligung gilt weiterhin.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme. Die Hinweise sind bereits unter C. 1 enthalten. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

.4. weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange:

Zu o.a. Deckblatt-Entwurf bestehen aus städtebaulicher, immissionsschutzfachlicher, naturschutzfachlicher, bodenschutzrechtlicher, straßenbau- und verkehrstechnischer sowie aus siedlungshygienischer Sicht keine Einwände.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

2 **Bayernwerk Netz GmbH**
Schreiben vom 29.01.2026

„…gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb deren Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Mit dem Schreiben vom 27.August 2025 – Zeichen TOAP Si 15271 haben wir von der Bayernwerk Netz GmbH bereits eine weiterhin gültige Stellungnahme zum Verfahren abgegeben.
Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:

www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Beschlussvorschlag:
Der Stadtrat nimmt die Belange der Bayernwerk Netz GmbH zur Kenntnis. Sämtliche Hinweise zu Kabel, Kabelplanungen und Transformatorenstationen wurden unter einem neuen Punkt der Hinweise aufgenommen. Es sind keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen notwendig.

3 **Regierung von Niederbayern**
Schreiben vom 28.01.2026

Zum Bebauungsplan und Flächennutzungsplan

„… Die höhere Landesplanungsbehörde hat mit dem Schreiben vom 01.09.2025 bereits einmal zu dieser Planung Stellung genommen und dabei keine Bedenken geäußert.
Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben weiterhin nicht entgegen.

Hinweis:
Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. ....“

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

4 **Wasserwirtschaftsamt Deggendorf**
Schreiben vom 22.01.2026

Die Stellungnahme vom 06.08.2025 gilt weiterhin.

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme zu allen Punkten. Diese wurden bereits in den Unterlagen unter C.2 berücksichtigt. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

5 **AELF (Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing)**
Schreiben vom 21.01.2026

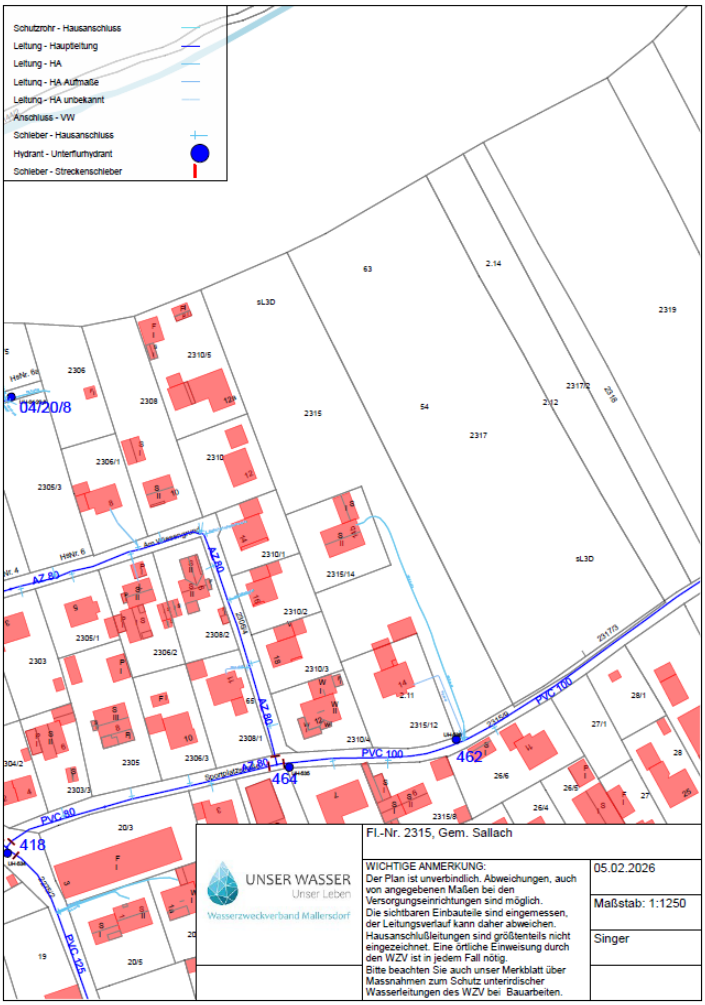
„…Bezugnehmend auf unser Schreiben vom 03.09.2025 *(Az.: AELF-DS-L2.2-4612-37-40-3)* wurden die Hinweise in die Bauleitplanung übernommen. Die Inhalte des Schreibens behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Weitere Hinweise liegen nicht vor."

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

6 **Wasserzweckverband Mallersdorf**
Schreiben vom 05:02:2026

„Grundsätzlich ist das Grundstück mit der Fl.-Nr. 23115, Gemarkung Sallach von unserer Versorgungsleitung PVC 100 erschlossen, siehe beiliegenden Leitungsplan.

Aber der beplante Bereich des Grundstückes mit der Flurnummer 2315, Gemarkung Sallach (Parzelle 1, 2 und 3) bzw. die neu entstehenden Grundstücke sind von einer Versorgungsleitung des Wasserzweckverbandes nicht erschlossen. Durch den Abschluss von Sondervereinbarungen nach § 8 Wasserabgabesatzung (WAS) zwischen dem Grundstückseigentümer/Bauherrn kann das Anschlussrecht (§ 4 WAS) für die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser hergestellt werden."



Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

7 Deutsche Telekom Technik GmbH

Schreiben vom 11.02.2026

„Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.
Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.
Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.
Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:
telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de
Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:
telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de“

„WICHTIG:

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu.

Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.
Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden:
telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de
Vielen Dank!
Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

Ihr Schreiben ist am 09.01.2026 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

– für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,

– auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,

– eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,

– die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

– dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

– Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen.

Wir beantragen sicherzustellen, dass:
– für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
– auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.“

„…WICHTIG:
Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen.
Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten“

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme. Diese Informationen werden an den Antragsteller zur Beachtung weitergegeben. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

8 **Staatliches Bauamt Passau**
Schreiben vom 06.02.2026

„…Gegen die Aufstellung bzw. Änderung der Bauleitplanung bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwände, da weder bestehende Straßen des überörtlichen Verkehrs in der Verwaltung des Bauamtes noch Straßenplanungen hiervon berührt werden.“

Beschlussvorschlag:
Kenntnisnahme. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen vorzunehmen.

9 **Bund Naturschutz in Bayern e.V.**
Schreiben vom 23.02.2026

„…Es bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans, wenn folgendes eingehalten werden.
1. Der private Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung sollte nicht im Osten der Parzelle 3, sondern im Norden des Grundstücks angrenzend an das Biotop „Geländekante am Rand des Labertals“ angeordnet werden. Hier sollten auch Veränderungen der Höhe und Beschaffenheit des Bodens unterbleiben. Dies dient zum Schutz des Biotops und zur bleibenden Eingrünung.

2. Zu C.4 Weiteren allgemeine Hinweise:
Alle diese Hinweise werden von uns begrüßt und entsprechen unseren Forderungen. Sie sind nicht nur als Empfehlung zu geben, sondern als Vorgaben festzusetzen.

Wir bitten um Beachtung folgender **Hinweise:**
1. Es sollten erst wieder heimische Eschen gepflanzt werden, wenn es gegen das Eschentriebsterben resistenten Bäume gibt.
2. Die fortschreitende Klimaerwärmung mit langen Trockenperioden sollte auch bei der Wahl der zu pflanzenden Bäumen und Sträucher berücksichtigt werden.
Bitte teilen Sie uns das Ergebnis der Behandlung im Stadtrat mit."

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme.

1. Der Grünstreifen an der Ostseite der Parzelle 3 dient primär der Einbindung in die Landschaft und der notwendigen Vermeidungs-/minimierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Eingriffsregelung. Das Biotop ist außerhalb des Geltungsbereiches, in dieses wird nicht eingegriffen. Bei evtl. notwendigen Geländeveränderungen darf das vorhandene Gelände an der Grundstücksgrenze nicht verändert werden. Somit wird sichergestellt, dass das Gelände außerhalb nicht verändert wird. Eine Verschiebung der Eingrünung auf die Nordseite wird daher nicht gesehen.
2. Eine Auswahl an Bäumen und Sträuchern ist in den Festsetzungen enthalten. Diese sind i. d. Regel und gem. Vorgabe der unteren Naturschutzbehörde als heimische Gehölze auszuwählen. Eschen als Sträucher sind in der Auswahlliste nicht enthalten.

Änderungen diesbezüglich sind in den Unterlagen nicht vorzunehmen.

<u>Keine Einwände, Anregungen oder Bedenken wurden geäußert von/vom:</u>

- Gemeinde Laberweinting

Schreiben vom 22.01.2026

- Energienetze Bayern

Schreiben vom 12.01.2026

- Gemeinde Mengkofen

Schreiben vom 16.01.2026

Nach Abwägung und mit Zustimmung des Stadtrates kann die Genehmigungsfähigkeit der Deckblätter 68 und 48 des Flächennutzungs- bzw. Landschaftsplans festgestellt werden. Vorbehaltlich kann darauf folgend der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis davon, dass während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Äußerungen eingingen.
Die bei der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Äußerungen zur Planung sowie die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind tabellarisch in Anlage 2 zur Beschlussvorlage aufgeführt. Die in Anlage aufgeführten Beschlussvorschläge werden beschlossen. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 68 und des Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 48 wird festgestellt. Die Planunterlagen i.d.F.v. 03.03.2026 sind zur Genehmigung an das Landratsamt zu schicken.

Vorbehaltlich der Genehmigung erfolgt der Satzungsbeschluss:

Die Stadt Geiselhöring erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und § 13 des Baugesetzbuches, Art. 81 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist, folgende Satzung über die Änderung eines Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan B1 Sallach „Am Sportplatz“ durch Deckblatt Nr. 1:

§ 1

Für das Grundstück mit Flurnummer 2315 Gmkg. Sallach, gilt der vom Planungsbüro Heigl, ausgearbeitete Entwurf des Deckblatts Nr. 1 zum Bebauungsplan B1 Sallach „Am Sportplatz“ samt Begründung, in der Fassung vom 03.03.2026.
Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

§ 2

Das Gebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

§ 3

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

§ 4

Der ausgefertigte Plansatz besteht aus:

- Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan B1 Sallach „Am Sportplatz“, Begründung mit Umweltbericht & Ergänzende Festsetzungen durch Text und Hinweise i.d.F.v. 03.03.2026
- Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan B1 Sallach „Am Sportplatz“, Plan i.d.F.v. 03.03.2026

Einstimmig beschlossen Ja: 17 Nein: 0 Anwesend: 17

12 Bebauungsplan Hirschling B1 "Aufeld" Deckblatt 1; Abwägung und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Zum Bebauungs – und Grünordnungsplan B1 “Hirschling Aufeld“ wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den Bürgern wurde Gelegenheit gegeben, die Planung vom 09.12.2025 bis 16.01.2026 im Rathaus der Stadt Geiselhöring einzusehen. Darauf wurde mit Bekanntmachung vom 01.12.2025 hingewiesen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein. Im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.12.2026. an dem Verfahren beteiligt.

Die Fachstellen erhielten einen Vorentwurf mit Begründung in der Fassung vom 28.11.2025 mit der Bitte um Stellungnahme bis 16.01.2026
Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen die nachfolgenden Stellungnahmen ein. Die Abwägungsvorschläge für den Stadtrat finden sich unter den jeweiligen Stellungnahmen:

1 Das Landratsamt Straubing-Bogen teilte mit Schreiben vom 12.01.2026 wie folgt mit:
1. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung:

1. Auf die in der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 03.12.2025, Az.: 2-4622-SR-123-43623/2025, aufgeführten Ergänzungen wird verwiesen.

2. Im Übrigen gilt die zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Hirschling-Aufeld“ abgegebene Stellungnahme unter dem Az.: 23-610-BP-2024-115 weiterhin.

2. Belange der Bodendenkmalpflege:

Die zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Hirschling-Aufeld“ abgegebene Stellungnahme unter dem Aktenzeichen 23-610-BP-2024-115 gilt weiterhin.

3. weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange:

Zu o.a. Deckblatt-Entwurf bestehen aus städtebaulicher, immissionsschutzfachlicher, naturschutzfachlicher, bodenschutzrechtlicher, straßenbau- und verkehrstechnischer sowie aus siedlungshygienischer Sicht keine Einwände.

Beschlussvorschlag:

Vom Schreiben des Landratsamtes Straubing-Bogen vom 12.01.2026 wurde Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet.

2 Der Kreisbrandrat des Landkreises Straubing-Bogen teilte mit Schreiben vom 03.12.2025 wie folgt mit:

Feuerwehrzufahrt:
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahn-breite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, Stand Feb. 2007, AllMBl 2008 S. 806 hingewiesen.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. "Wendehammer" auch für Feuer-wehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatz-durchmesser von mindestens 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DLA (K) 23-12 von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

Löschwasserversorgung:
Zur Deckung des Löschwasserbedarfes für ein Wohngebiet ist eine Gesamtlöschwas-sermenge von mind. 800 l/min und für eine Gewerbegebiet von mind. 1600 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuwei-sen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trink-wassernetz entnommen werden kann und in einem Umkreis von 100 Meter keine unabhängige Löschwasser-entnahmestellen (Hydranten) zur Verfügung stehen, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten.
Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in

schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen gem. DIN 3222 entnommen werden können; es sind ausschließlich DVGW - zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmerschattens zu installieren.

Bei einer Erweiterung des Baugebietes ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen.

Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist den Schutzbereich angepasst.

Beschlussvorschlag:

Vom Schreiben des Kreisbrandrat vom Straubing-Bogen vom 03.12.2025 wurde Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet.

3 Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilte mit Schreiben vom 15.12.2024 mit:

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:
In der Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7140-0075 „Verebnetes Grabenwerk und Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Linearbandkeramik.“
- D-2-7140-0076 “Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.“

Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der Siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Die siedlungsgünstige Lage ergibt sich aus der Nähe zum fließenden Gewässer und der Lage im Bereich des ertragreichen Lössbodens.Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal

Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.
Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).

Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung.“ (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)
Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Im Rahmen der Genehmigungsverfahren wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.
Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

- Im Falle einer Erlaubniserteilung überprüft das BLfD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalvermutung durch eine archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. eine qualifizierte Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhabenträger, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmal- schutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter:
200526_blfd_denkmalvermutung_flyer.pdf (bayern.de)

- Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalfeststellung durch das BLfD eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenk- malpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebiets- referenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Beschlussvorschlag:

Vom Schreiben des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vom 15.12.2025 wurde Kenntnis genommen.

Die geforderten Festsetzungen sind bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans und haben weiterhin Ihre Gültigkeit. Es bedarf hier keiner Neuregelung im Rahmen dieses Deckblattes.

4 Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf teilte mit Schreiben vom 03.12.2025 mit:

im Vergleich zum bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hirschling – Aufeld“ sieht die Änderung durch das Deckblatt Nr. 1 im nordwestlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplanes

kein Regenrückhaltebecken mehr vor. In diesem Bereich ist stattdessen ein weiteres Einfamilienhaus mit einer Garage vorgesehen.
Wir beziehen uns trotz dieser Änderung weiterhin auf unsere Stellungnahmen vom 23.01.2024, vom 08.07.2024 und vom 11.11.2024. Ergänzend erteilen wir als Täger öffentlicher Belange folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

1. Grundwasser
Angesichts des Verlusts einer ursprünglich vorgesehenen Fläche für die Wasser-rückhaltung durch eine zusätzliche Versiegelung ist ein aus wasserwirtschaftlicher Sicht erforderliche Ausgleich vorzunehmen, der den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Hirschling–Aufeld betrifft und sich nicht nur auf den Bereich des Deckblattes Nr. 1 bezieht:

Aktuell stellt der Wasserzweckverband Mallersdorf Grundwasser in Trinkwasser-qualität für die öffentliche Wasserversorgung zur Verfügung. Dieses Wasser wird jedoch nicht nur als Trink-, sondern auch als Brauchwasser im Haushalt oder im angeschlossenen Gewerbe bzw. der Landwirtschaft genutzt. Daher empfehlen wir eine möglichst geringe Versiegelung und Wasserrückhalt z.B. auf Gründächern oder in Grünflächen und Geländesenken. Somit kann Niederschlagswasser gespeichert werden, in Hitzeperioden wieder abgegeben werden und die Grundwasserneubildung gefördert werden. Zusätzlich schlagen wir den Einbau von Zisternen vor, um z. B. gespeichertes Niederschlagswasser für die Bewässerung von Hausgärten zu nutzen mit dem Ziel den Grundwasserverbrauch zu minimieren. Diese Maßnahmen können dazu beitragen, die langfristige Trinkwasserversorgungssicherheit im Gebiet des Wasserzweckverbandes Mallersdorf zu sichern.

2. Niederschlagswasser
Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasser-haushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten. Es sollte deshalb das anfallende Niederschlagswasser, insbesondere von Dach und unverschmutzten Hofflächen nicht gesammelt werden, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Der Verlust des Regenrückhaltebeckens im Vergleich zur ursprünglichen Bauleitplanung ist für die Entwässerung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Hirschling–Aufeld zu berücksichtigen und nicht nur für den Bereich des Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 1.

Versickerung:
Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlags-wasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hinweis:
Aus den Antragsunterlagen ist nicht ersichtlich in welchem Umfang Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen. Wird die Gesamtfläche von 50 m² überschritten, sind ggf. zusätzliche Reinigungsmaßnahmen erforderlich. Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist im Bedarfsfall vorzulegen.
Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Ebenso ist für die Gartenbewässerung und Nutzung als Brauchwasser eine Speicherung von Regenwasser mittels Zisternen vorzuschlagen.

3. Starkregen
Neben Hochwassergefahren, die von Gewässern ausgehen, können auch Extrem-wetterereignisse zu Überflutungen führen. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Die Topographie des Planungsgebiets und seiner unmittelbaren Umgebung weist ein Gefälle von Südost nach Nordost mit ca. 3,5 % auf. Daher ist bei Extremwetterereignissen ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auszuschließen. Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zu-nehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen von Starkregenereignis-sen können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Wir empfehlen deshalb, die Gebäude ausreichend hoch über das umliegende (neue) Gelände hinaus wasser-dicht zu errichten (Tiefgaragenzufahrten, Kelleröffnungen, Leitungsdurchbrüche, Kellerschächte etc.), um ein Eindringen von Wasser zu verhindern. Hinweise zum hoch-wasserangepassten Bauen finden Sie z.B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundes (Hochwasserschutzfibel (fib-bund.de)) oder unter Architekten - Einführung (bay-ern.de).

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Beschlussvorschlag:

Vom Schreiben des Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 03.12.2025 wurde Kenntnis genommen.

Die Stellungnahmen zum Bebaungsplan „Hirschling Aufeld“ wurden in die Planung eingearbeitet und sind bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans und haben weiterhin Ihre Gültigkeit.

Die in diesem Verfahren mitgeteilten fachliche Informationen und Empfehlungen werden beachtet.

5 Das Staatliche Bauamt Passau teilte mit Schreiben vom 09.01.2026 mit:

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Belange des Staatlichen Bauamtes sind bei Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Hirschling B1 „Aufeld“ durch Deckbla Nr. 1 durch folgende Straßen berührt:

Angrenzende Straßen

- St 2142 Abschni 560, Sta on 4,64 bis 4,69 (Ortsdurchfahrt Erschließungsbereich)

Unter der Voraussetzung, dass nachfolgende Anmerkungen und Auflagen beachtet werden, besteht unsererseits mit der Bauleitplanung Einverständnis:

1. Entwässerung
Das innerhalb der Bauparzellen anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Hofeinfahrten und Stellplätzen sowie von weiteren versiegelten Flächen darf den
Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Ein Ableiten des anfallenden Niederschlagswassers über die Straßenoberfläche ist ebenso zu unterbinden. Eventuellen Änderungen der bestehenden Entwässerungsein-
richtungen der Staatsstraße wird grundsätzlich nicht zugestimmt. Im Falle einer Geländemodellierung durch Aufschüttungen oder Abgrabungen dürfen
die bestehenden Entwässerungsverhältnisse des Straßenkörpers nicht beeinträchtigt werden.

2. Straßenverkehrslärm
Hinsichtlich des Schutzes der Wohnbebauung vor Lärm, weisen wir Sie nachrichtlich darauf hin, dass

die bestehende Staatsstraße St 2142 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 4.043 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von etwa 6,1 % aufweist (SVZ 2021).
Für den Fall einer Überschreitung der Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau nach DIN 18005 stellen wir ausdrücklich fest, dass der Bauwerber entsprechende Vorbelastungen durch die Staatsstraße ausreichend zu berücksichtigen hat und somit eventuell notwendig werdende Lärmschutzmaßnahmen auf eigene Kosten auszuführen sind.
Vorsorglich machen wir Sie zudem darauf aufmerksam, dass künftige Lärmschutzansprüche oder Entschädigungsforderungen durch den Straßenbaulastträger abgelehnt werden.

Wir bitten um die Beachtung der oben genannten Auflagen und Anmerkungen, wenn nicht bereits erfolgt.

Bitte beachten Sie zudem, dass abweichende Planungen sowie weitere Maßnahmen an und im Bereich der Staatsstraße oder mit Auswirkungen auf die vom Staatlichen Bauamt vertretenen Belange in jedem Fall mit der Servicestelle Deggendorf auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären sind.

Beschlussvorschlag:

Vom Schreiben der Staatliches Bauamt Passau vom 09.01.2026 wurde Kenntnis genommen.

Die genannten Forderungen wurden bereits zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hirschling Aufeld“ vorgebracht und in der Planung berücksichtigt, die weiterhin ihre Gültigkeit hat.

Es bedarf hier keiner Neuregelung im Rahmen dieses Deckblattes.

6 Die DB AG – DB Immobilien hat mit Schreiben vom 12.01.2026 folgende Stellungnahme abgegeben:

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o.g. Verfahren.

Ursprünglich war vorgesehen, das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen über ein offenes Versickerungsbecken abzuleiten. Im Rahmen der Erschließungsplanung durch die Ferstl Ingenieurgesellschaft mbH, Landshut, hat sich ergeben, dass es zweckmäßiger ist, das Oberflächenwasser über eine unterirdische Rückhaltung mittels Speicherboxrigolen in das Gewässer einzuleiten.

Trotz dieser Änderung des Bebauungsplans bleiben die im Schreiben TOEB-BY-24-192309 vom 27.11.2024 mitgeteilten Hinweise und Bedingungen weiterhin gültig und zwingend zu beachten.

Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf vom geplanten Baugebiet nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Auch zusätzlich anfallende Wässer dürfen nicht temporär und dauerhaft ohne Genehmigung der DB AG eingeleitet werden.

Für die geplante Durchleitung von Niederschlagswasser (Bahn DL 5630+022,131+1637 | E), ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung vor Bauausführung erforderlich.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Beschluss zu übersenden.

Beschlussvorschlag:

Vom Schreiben der DB AG – DB Immobilien vom 12.01.2026 wurde Kenntnis genommen.

Die genannten Forderungen wurden bereits zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hirschling Aufeld“ vorgebracht und in der Planung berücksichtigt, die weiterhin ihre Gültigkeit hat.

Es bedarf hier keiner Neuregelung im Rahmen dieses Deckblattes.

7 Die Energienetze Bayern GmbH & Co. KG hat mit Datum vom 03.12.2025 folgende Stellungnahme abgegeben:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplanes Hirschling B1 „Aufeld", besteht unsererseits kein Einwand.
Über weitere Ausbauplanungen und Ausbautermine bitten wir Sie uns auf dem Laufenden zu halten.

Beschlussvorschlag:

Vom Schreiben der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, vom 03.12.2025 wurde Kenntnis genommen.
Die Hinweise werden beachtet.

8 Die Bayernwerk Netz AG, Altdorf hat mit Schreiben vom 18.12.2025
folgende Stellungnahme abgegeben:

gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

20-kV-Freileitung(en)
Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10,0 m. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in dem angegebenen Schutzzonenbereich bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Frei-zeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Wir weisen darauf hin, dass nach der Vorschrift DIN VDE 0210-10 Beiblatt1 “Freileitungen über AC 1 kV bis einschließlich AC 45 kV“ bei Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrs-flächen und Badeweihern größere Leiterseil-Bodenabstände gefordert werden als in freiem Gelände. Im Falle des ungünstigsten Leiterseildurchhanges sind hier folgende lotrechte Mindestabstände zum Leiterseil einzuhalten.
- Bei Spiel-, Sport und Freizeitanlagen mindestens 7,6 m,
- bei Verkehrsflächen mindestens 7,0 m,
- bei Badeweihern mindestens 8,6 m.

Eine Leitungserhöhung im Bereich des Planungsgebietes könnte erforderlich sein. Zur detaillierten Prüfung, ob die Mindestabstände eingehalten werden, sind uns rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten genaue Lage- und Bodenprofilpläne im Leitungsbereich vorzulegen.

Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berück-sichtigen ist.

Sollte eine Verkabelung vorab der Erschließung gewünscht sein, bitten wir Sie um rechtzeitige Mitteilung, die Kosten sind vom Veranlasser zu tragen.
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Kabelplanung(en)
Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-streifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es not-wendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich früh-zeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:
• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit end-gültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Transformatorenstation(en)
Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm (Länge ca. 7m und Breite ca. 5m) uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Das beiliegende “Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

Die beiliegenden “Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Beschlussvorschlag:

Vom Schreiben der Bayernwerk Netz GmbH vom 18.12.2025 wurde Kenntnis genommen.

Die genannten Forderungen wurden im wesentlichen bereits zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hirschling Aufeld“ vorgebracht und in der Planung berücksichtigt, die weiterhin ihre Gültigkeit hat.

Es bedarf hier keiner Neuregelung im Rahmen dieses Deckblattes.

9 Der Wasserzweckverband Mallersdorf hat mit Schreiben vom 04.12.2025 folgende Stellungnahme abgegeben:

Wie Sie aus dem beiliegenden Leitungsplan ersehen können, ist der beplante Bereich derzeit nicht erschlossen. Für die Versorgung des beplanten Bereiches mit Trink- und Brauchwasser muss die Wasserversorgungsleitung mit Armaturen und Grundstücksanschlüssen neu verlegt werden. Die Änderungen haben wir zur Kenntnis genommen und bitten Sie, diese vor Beginn der Baumaßnahme nochmals mit unserem technischen Personal zu besprechen.

Hinsichtlich des Grünordnungsplanes verweisen wir auf das DVGW-Regelwerk „Baumbepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" GW 125 (bereits übersandt) und bitten diese Vorschriften bereits bei der Planung zu berücksichtigen.

Wir bitten Sie uns den Bauzeitenplan zu übermitteln, damit wir den Bau der Wasserleitung rechtzeitig planen bzw. ausführen können.

Beschlussvorschlag:

Vom Schreiben des Wasserzweckverband Mallersdorf, vom 04.12.2025 wurde Kenntnis genommen.

Die Hinweise bezüglich der Änderung der bisherigen Planung wird beachtet.

3. Keine Einwände, Anregungen oder Bedenken wurden geäußert von/vom:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf-Straubing
- Gemeinde
- Gemeinde Mengkofen

Nachdem keine weitere Überarbeitung der Planunterlagen aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen notwendig ist, kann das Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplans Hirschling B1 „Aufeld“ als Satzung beschlossen werden.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis und nimmt die Abwägung der Stellungnahmen, wie im Sachbericht dargelegt, vor. Aufgrund der Stellungnahmen, die nicht separat behandelt werden, sind keine Änderungen erforderlich.

Die Stadt Geiselhöring erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches, Art. 81 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist, folgende Satzung über die Änderung des Bebauungsplans Hirschling B1 „Aufeld“ durch Deckblatt Nr. 1:

§ 1

Für das Grundstück mit der Flurnummer 219 (TF) Gmkg. Hischling, gilt der vom Architekturbüro Bindhammer ausgearbeitete Entwurf des Deckblatts Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplans Hirschling B1 „Aufeld“ samt Begründung, in der Fassung vom 03.03.2026. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

§ 2

Das Gebiet ist ein „Dörfliches Wohngebiet (MDW)“ im Sinne des § 5a der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

§ 3

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

§ 4

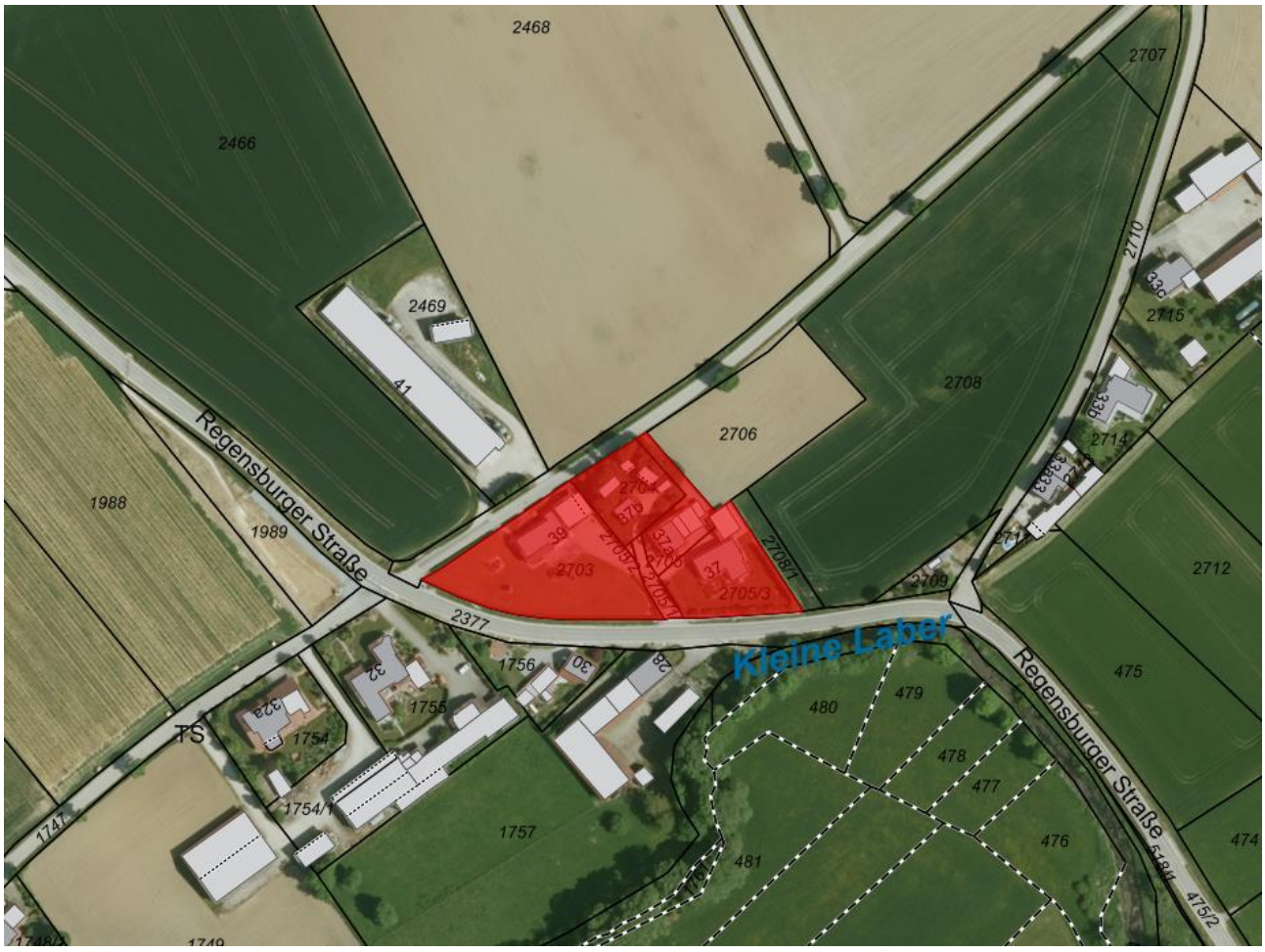
Der ausgefertigte Plansatz besteht aus:
• Satzung mit Plan, Festsetzungen und Begründung i.d.F.v. 03.03.2026

Einstimmig beschlossen Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16 Persönlich beteiligt: 1

13 Außenbereichssatzung Greißing "Regensburger Straße"; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Zur Errichtung einer Gaststätte mit 5 Beherbergungsräumen in der Regensburger Straße 37b (OT Greißing) beantragt der Grundstückseigentümer Josef Speiseder die Aufstellung einer Außenbereichssatzung um Baurecht für das Vorhaben zu schaffen. Die Stadt Geiselhöring kann nach § 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.
Um dies zu erfüllen, soll der Geltungsbereich dabei die Grundstücke 2703, 2704, 2705, 2705/1, 2705/2, 2705/3 Gemarkung Geiselhöring umfassen.



Der genaue Geltungsbereich, der scharf an der bestehenden Bebauung abzugrenzen ist, ist noch mit dem Landratsamt Straubing-Bogen abzustimmen.
Der Antragssteller muss die Kosten des Verfahrens übernehmen. Das Grundstück ist bereits an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung einer Außenbereichssatzung Greißing „Regensburger Straße“ für die Flurnummern 2703, 2704, 2705, 2705/1, 2705/2, 2705/3 Gemarkung Geiselhöring. Der Entwurf ist vor Auslegung durch den Stadtrat zu genehmigen.

Einstimmig beschlossen Ja: 17 Nein: 0 Anwesend: 17

14 Mitteilungen und Anträge

Stadtratsmitglied Angela Ramsauer erklärt, sie hat in der Zeitung gelesen, dass der Geiselhöringer Bahnhof saniert wird. Sie möchte wissen, ob das stimmt.
Erster Bürgermeister Herbert Lichtinger bestätigt, dass ein zweigleisiger Ausbau mit Überbrückung gebaut wird.

Stadtratsmitglied Robert Ammer schlägt vor, die leeren Schaufenster zur Präsentation der Vereine zu nutzen.

Erster Bürgermeister Herbert Lichtinger findet die Idee gut, vorher muss allerdings abgeklärt werden, ob die Betreiber der „Tafel“ und die Besitzerin des ehemaligen „Mode-Schweiss“-Gebäudes einverstanden sind.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Herbert Lichtinger um 20:11 Uhr die öffentliche 80. Sitzung des Stadtrates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Herbert Lichtinger Erster Bürgermeister	Rainer Gebhard Schriftführer