



GEISELHÖRING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE ERSTE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Donnerstag, 21.05.2026
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	18:45 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Geiselhöring

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Lichtinger, Herbert

Ausschussmitglieder

Bauer, Helmut
Frank, Friedrich
Häring, Andreas
Kerscher, Ludwig
Paßreiter, Tobias
Singer, Stefan
Stierstorfer, Franz

Schriftführer

Eisenhut, Simon

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils
2. Beschlussfreigaben
3. Errichtung eines Gartenzauns in der Lisztstraße 8, 94333 Geiselhöring; Erteilen einer isolierten Befreiung
Vorlage: PB/132/2026
4. Neubau einer Doppelgarage mit Abstellraum und Abbruch der bestehenden FT-Garage, Herderstraße 16g, Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens
Vorlage: PB/137/2026
5. Sanierung und Revitalisierung der ehemaligen Malzfabrik im Kaltenbrunner Weg 7, 94333 Geiselhöring; Erteilen von Befreiungen und des gemeindlichen Einvernehmens
Vorlage: PB/030/2025/1
6. Nutzungsänderung gewerblich, Walkofen 63, 94333 Geiselhöring; Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens
Vorlage: PB/138/2026
7. Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Kirchmarterfeld 1; Erteilen des gemeindlichen Einvernehmen zu einem Befreiungsantrag
Vorlage: PB/130/2026/2
8. Einziehung eines Teilstückes eines öffentlichen Feld- und Waldweges auf Flurstück Nr. 2928, Gemarkung Sallach
Vorlage: PB/127/2024/1
9. Weiterleitung von Stellungnahmen durch die Verwaltung
Vorlage: PB/125/2026
10. Mitteilungen und Anträge

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

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils

Einstimmig beschlossen

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

2 Beschlussfreigaben

Keine Beschlussfreigaben

3 Errichtung eines Gartenzauns in der Lisztstraße 8, 94333 Geiselhöring; Erteilen einer isolierten Befreiung

Sachverhalt:

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

Bauherr	Florian Ebert
Eingang Stadt Geiselhöring	07.04.2026
Bauort	Lisztstraße 8
Bauvorhaben	Errichtung eines Gartenzauns
Bebauungsplan/FNP/Satzung	Bebauungsplan B17
Antrag auf Befreiung	2.2.4.1 Straßenseitige Einfriedung Straßenseitige Einfriedung: Senkrechter Metallzaun anstatt senkrechter Holzlattenzaun Gesamthöhe von 1,0m wird eingehalten 2.2.4.2 seitliche und rückwärtige Einfriedung Stabmattenzaun anstatt Maschendrahtzaun für seitliche Einfriedung Gesamthöhe von 1,2m wird eingehalten
Begründung der Befreiung	Im selben Straßenzug sind bereits zahlreiche Metallzäune sowie Stabmattenzäune vorhanden, im Übrigen siehe Antrag
Nachbarbeteiligung	erfolgt

Die Antragsunterlagen liegen als Anhang bei.

Beschluss:

Zum Antrag von Florian Ebert auf Errichtung eines Gartenzauns in der Lisztstraße 8, 94333 Geiselhöring wird die isolierte Befreiung erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

4 Neubau einer Doppelgarage mit Abstellraum und Abbruch der bestehenden FT-Garage, Herderstraße 16g, Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens

Sachverhalt:

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

Bauherr	Birgit & Tobias Hien
Eingang Stadt Geiselhöring	10.04.2026
Bauort	Herderstraße 16g, 94333 Geiselhöring
Bauvorhaben	Neubau einer Doppelgarage mit Abstellraum und Abbruch der bestehenden FT-Garage
Bebauungsplan/FNP/Satzung	Geiselhöring B10
Nachbarbeteiligung	ja

Die Antragsunterlagen liegen als Anlage bei.

Beschluss:

Zum Antrag auf Neubau einer Doppelgarage mit Abstellraum und Abbruch der bestehenden FT-Garage, Herderstraße 16g, Fl. Nr. 1569/97 & 1569/98, Gem. Geiselhöring, wird das gemeindliche Einvernehmen, sowie eine Befreiung für das Überschreiten der Baugrenze erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

5 Sanierung und Revitalisierung der ehemaligen Malzfabrik im Kaltenbrunner Weg 7, 94333 Geiselhöring; Erteilen von Befreiungen und des gemeindlichen Einvernehmens

Sachverhalt:

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

Bauherr	Helm und Künzel GmbH
Eingang Stadt Geiselhöring	08.04.2026
Bauort	Geiselhöring
Bauvorhaben	Sanierung und Revitalisierung der ehemaligen Malzfabrik TEKTUR T1 – Neue Lage Personenaufzug & Entfall TH2
Bebauungsplan/FNP/Satzung	Bebauungsplan B7 Deckblatt Nr. 13
Planänderung	1) Erhalt der historischen Kappendecken im Bestandstreppenhaus TH1: in Abstimmung mit dem Fachingenieur für Statik konnte ein Sanierungskonzept für den vollständigen Erhalt der historischen Kappendecken im Bereich des TH1 erarbeitet werden, nach dem alle Deckenbereiche saniert und statisch ertüchtigt werden können 2) Entfall Neubau-Treppenhaus TH2: das ursprünglich genehmigte Neubau-Treppenhaus TH2 kann nach Rücksprache mit den Ingenieuren für Brandschutz und Statik über alle Geschosse hinweg entfallen

	3) Neue Lage Personenaufzug: an der Position des ehem. TH2 kann nun der zuvor im TH1 (Bestandstreppenhaus) gelegene Aufzug untergebracht werden; hierdurch ergeben sich Vorteile: a) Vollständiger Erhalt der historischen Kappendecken im Bestandstreppenhaus TH1, da kein weiterer Eingriff in die Bausubstanz erforderlich b) Die bestehende neuzeitliche Deckenöffnung zwischen UG und EG (ehemalige Rampe) kann für den neuen Aufzug genutzt werden c) Im Bereich des Nordflügels kann das komplette Holztragwerk durch den Entfall des TH2 erhalten bleiben d) Im Bereich des neuen Aufzugsstandorts ist bereits eine Deckenöffnung (ehemalige Kaminanlage) vorhanden, wodurch die Eingriffe in die bestehende Decke minimiert werden.
Nachbarbeteiligung	erfolgt

Beschluss:

Zum Antrag der Helm und Künzel GmbH auf Sanierung und Revitalisierung der Malzfabrik im Kaltenbrunner Weg 7, 94333 Geiselhöring wird für die beantragten Änderungen das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

6 Nutzungsänderung gewerblich, Wallkofen 63, 94333 Geiselhöring; Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens

Sachverhalt:

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

Bauherr	Fabian Haslbeck
Eingang Stadt Geiselhöring	07.04.2026
Bauort	Wallkofen 63, 94333 Geiselhöring, Flur Nr. 134
Bauvorhaben	Nutzungsänderung – Ehemaliger landwirtschaftlicher Pferdestall wird gewerbliche Werkstatt
Bebauungsplan/FNP/Satzung	Außenbereich
Nachbarbeteiligung	ja

Die Antragsunterlagen liegen als Anlage bei.

Beschluss:

Zum Antrag auf Nutzungsänderung und Übernahme der Abstandsflächen in Wallkofen 63, 94333 Geiselhöring wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

7 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Kirchmarterfeld 1; Erteilen des gemeindlichen Einvernehmen zu einem Befreiungsantrag

Sachverhalt:

Am folgenden Verfahren auf Beantragung einer Baugenehmigung hat die Stadt Geiselhöring bereits Befreiungen und das gemeindliche Einvernehmen (Beschlussbuchauszug BA 09.04.26 anbei) erteilt:

Bauherr	Eva Körner und Michael Lichtenegger
Eingang Stadt Geiselhöring	17.03.2026
Bauort	Kirchmarterfeld 1, Hadersbach, 94333 Geiselhöring
Bauvorhaben	Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage
Bebauungsplan/FNP/Satzung	Hadersbach B4 Kirchmarterfeld
Befreiung von	2.4.1 bzw. 2.4.4 private Aufschüttungen 2.4.2 Geländeböschung entlang von Grenzen
Beantragte Befreiung	Siehe Plan
Begründung der Befreiung	Das verfahrensgegenständliche Bauvorhaben beinhaltet die Errichtung eines Wohnhauses, welches aufgrund der Anforderungen des Bauherrn zwingend rollstuhlgerecht und uneingeschränkt barrierefrei gemäß DIN 18040-2 (R) auszuführen ist. Dies erfordert nicht nur die Schwellenlosigkeit im Gebäudeinneren, sondern auch die stufenlose Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der kompletten Außenanlagen. Die topographische Bestandsaufnahme des Baugrundstücks zeigt ein erhebliches Gefälle des natürlichen Geländes in Richtung des Flurstücks Nr. 4502/1. Der Höhenunterschied beträgt hierbei bis zu ca. 1,30 m. Um die für die Nutzung mit dem Rollstuhl, erforderliche Ebenheit der Außenanlagen herzustellen, ist ein Niveauausgleich durch Geländeaufschüttungen unumgänglich. Zur Sicherung des Geländesprungs ist die Errichtung von Stützwandkonstruktionen (Winkelstützelementen) direkt an den Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken Nr. 4502/3, 4502/1 sowie 4502/9 bautechnisch erforderlich. Die geplante Aufschüttungshöhe von bis zu 1,30 m über dem Bezugsniveau des Ureländes resultiert somit unmittelbar aus dem Zwang zur Herstellung der Barrierefreiheit. Eine Anpassung des Gebäudes an den natürlichen Gelände Verlauf würde zu unüberwindbaren

	Höhenunterschieden führen und die bestimmungsgemäße Nutzung der Liegenschaft für den Bauherrn unmöglich machen. Wir bitten daher, die erforderliche Abweichung unter Würdigung der besonderen persönlichen Umstände (Barrierefreiheit) zuzulassen.
Nachbarbeteiligung	ja

Mit E-Mail vom 12.05. wies das Landratsamt Straubing-Bogen darauf hin, dass die Erteilung einer weiteren Befreiung hinsichtlich der Beschaffenheit der Stützmauer gem. 2.4.3 erforderlich ist, da eine Natursteinmauer mit 70 cm statt den zulässigen 50 cm errichtet werden soll. Diese Befreiung erfordert entsprechend der Geschäftsordnung die Zustimmung des Stadtrates /Bauausschusses.

Beschluss:

Zum Antrag auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Kirchmarterfeld 1, Hadersbach, Fl. Nr. 4502/6 Gem. Sallach, werden hinsichtlich der Beschaffenheit der Stützmauer gem. 2.4.3 als Natursteinmauer mit 70cm die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans und gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja: 7 Nein: 0 Anwesend: 8 Persönlich beteiligt: 1

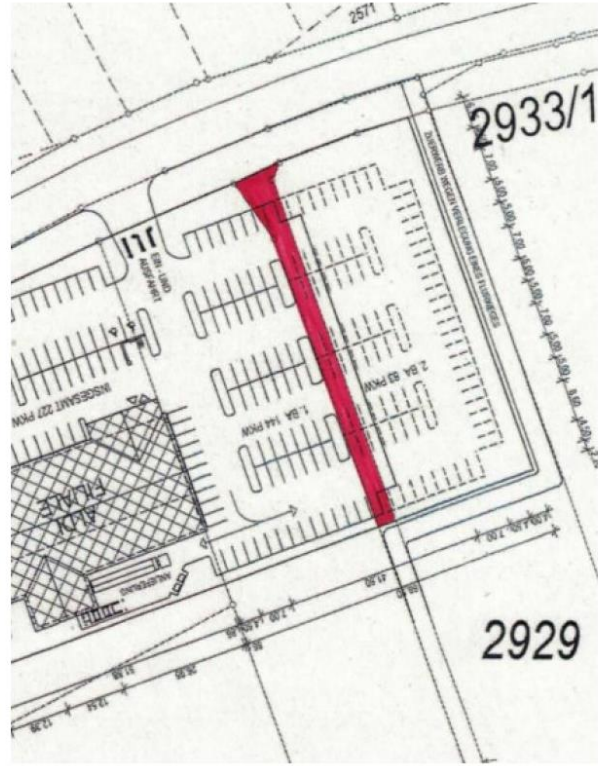
8 Einziehung eines Teilstückes eines öffentlichen Feld- und Waldweges auf Flurstück Nr. 2928, Gemarkung Sallach

Sachverhalt:

Der Feld- und Waldweg auf dem Grundstück Fl.Nr. 2928, Gemarkung Sallach, ist öffentlich gewidmet. Die Stadt Geiselhöring ist als Straßenbaubehörde sachlich und örtlich zuständig.

Im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Baugebietes Geiselhöringer Feld ist festgestellt worden, dass der öffentliche Feld- und Waldweg, Fl.Nr. 2928, Gemarkung Sallach in einem Teilstück von rund 81 Metern jegliche Verkehrsbedeutung schon vor längerer Zeit verloren hat. Die Fläche ist mit dem Aldi-Areal überplant und überbaut.

Da es sich bei der Überbauung nicht um eine unwesentliche Änderung handelt ist ein zwingendes Verfahren mit Bekanntmachung der Absicht zur Einziehung des betreffenden Teilstückes gemäß Art. 8 BayStrWG durchzuführen.



Die Absicht der Einziehung gemäß dem Beschluss des Bauausschusses vom 15.01.2025 wurde am 13.02.2025 öffentlich bekannt gemacht. Innerhalb von drei Monaten sind keine Einwände zur beabsichtigten Einziehung vorgebracht worden. Demnach kann nunmehr der erneute Beschluss zur Einziehung des öffentlichen Feld- und Waldweges durch den Bauausschuss gefasst werden.

Beschluss:

Das nachfolgend näher bezeichnete und im beigefügten Lageplan weiß markierte Teilstück eines öffentlichen Feld- und Waldweges wird gemäß Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG eingezogen:

Bezeichnung:	Feldweg Nähe Geiselhöringer Feld
Flur-Nr.:	2928 (Teilfläche) Gemarkung Sallach
Anfangspunkt:	Grenze zur Fl.Nr. 2925, Gemarkung Sallach
Endpunkt:	Grenze zur Josef-Frank-Straße, Fl.Nr. 2933/4, Gemarkung Sallach
Länge:	0,081 km
Widmungsbeschränkung:	---
Straßenbaulastträger:	Stadt Geiselhöring

Einstimmig beschlossen

Ja: 8 Nein: 0 Anwesend: 8

9 Weiterleitung von Stellungnahmen durch die Verwaltung

Mitteilung:

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

- Stadt Geiselhöring, Stadtplatz 4, 94333 Geiselhöring, Nutzungsänderung eines Geräteraums zum Trainingsraum, Aktualisierung Grundrisse, 94333 Geiselhöring, Wittelsbacher Str. 1, Labertalhalle, Flur-Nr. 12, Gemarkung Geiselhöring
- Ludwig Hüttenkofer, Tuffing 4a, 94333 Geiselhöring, Flur-Nr. 1266, Errichtung einer Maschinen- & Bergehalle
- Matthias Becker, Fraunhofer Straße 5a, 94339 Leiblfing, Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage in 94333 Geiselhöring, Auweg 23 (21a-neu), Flur-Nr. 293/4, Gemarkung Oberharthausen
- Eva Körner und Michael Lichtenegger, Geiselhöringer Straße 4, 94333 Geiselhöring, Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage in 94333 Geiselhöring, Kirchmarterfeld 1-Hadersbach, Fl. Nr. 4502/6, Gemarkung Sallach
- Stefan Nagl, Oberharthausen 35, 94333 Geiselhöring, Neubau eines eingeschossigen Wohngebäudes mit Erdüberdeckung und eines Nebengebäudes jeweils zur gewerblichen Nutzung in Oberharthausen Fl.Nr. 309/5, Gemarkung Oberharthausen
- Karin und Manuel Wittl, Oberharthausen 3, 94333 Geiselhöring, Anbau an Wohnhaus in Oberharthausen, Fl.Nr. 187, Gemarkung Oberharthausen
- Sabine und Heiko Loipeldinger, Sallacher Straße 1, 94333 Geiselhöring, Einbau von Volieren in die bestehende Scheune, Flur-Nr. 3798, Gemarkung Sallach

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

- Dr. Bodo Blodau, Sophie-Scholl-Str. 16, 93093 Donaustauf, Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen, Regensburger Straße 8, 94333 Geiselhöring, Flur-Nr. 127
- Martin Heiß, Kirchstraße 7 a, Wallkofen, 94333 Geiselhöring, Ersatzbau einer landw. Abstellhalle, Flur-Nr. 34

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

./.

Folgende **denkmalschutzrechtliche Anträge** wurden weitergeleitet:

- Anumar GmbH, Haunwöhrer Str. 21, 85051 Ingolstadt, Hirschling Flur-Nr. 93 (TF), 94, 96/1, 1241 (TF)
- Stadt Geiselhöring, Stadtplatz 4, 94333 Geiselhöring, Hirschling Flur-Nr. 52, 219
- Bayernwerk KC Altdorf, Eugenbacher Str. 7, 84032 Altdorf, Greißing Flur-Nr. 1976, 1991, 1982, 1985, 2394, 2466, 1747, 1975, 1706, 2436, 2435, 2435, 2432

Folgende **Genehmigungsfreistellungen** wurden erteilt:

- Sandra und Petr Dombrovsky, Finkenweg 2, 94333 Wallkofen, Errichtung eines Mobilheim, Finkenweg 2a, Wallkofen, 94333 Geiselhöring, Flur-Nr. 105/3, Gemarkung Wallkofen

- Sandra und Reinhard Hierl, Sportplatzstraße 9, 94333 Sallach, Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Sportplatzstraße 14 e, 94333 Geiselhöring, Flur-Nr. 2315/15, Gemarkung Sallach
- Stefanie Lamprecht, Wiesenstr. 13, 83324 Ruhpolding, Errichtung eines Einfamilien-Wohnhauses mit Doppelgarage im Grillenweg 8, Greißing, 94333 Geiselhöring, Flur-Nr. 1862/15, Gemarkung Geiselhöring
- Jakoub und Klara Youel, Gottfried-Keller-Straße 14a, 94333 Geiselhöring, Neubau einer Doppelhaushälfte (A) mit Stellplätzen in Gottfried-Keller-Straße 10 (Fl.Nr. 1506/102), 94333 Geiselhöring, Gemarkung Geiselhöring
- Karina Ashoti, Wiesbadener Straße 26, 55252 Mainz-Kastel, Neubau einer Doppelhaushälfte (B) mit Stellplätzen in Gottfried-Keller-Straße 10 (Fl.Nr. 1506/102), 94333 Geiselhöring, Gemarkung Geiselhöring
- HG Holding GmbH, Oberharthausener Str. 14, 94333 Geiselhöring, Neubau einer Halle für Stickstofferzeugungsanlage (Fl.Nr. 223/6), 94333 Geiselhöring, Gemarkung Geiselhöring

Zur Kenntnis genommen

10 Mitteilungen und Anträge

Stadtrat Fritz Frank erkundigte sich nach der Baumaßnahme zur Aufbringung der Feinschicht im Baugebiet Greißing.

Leiter des Fachbereichs Planen und Bauen Simon Eisenhut erläuterte, dass die Maßnahme auch mit der Errichtung eines Kanalhausanschlusses zusammenhänge und im Juni ausgeführt werden soll.

Außerdem fragte er nach, wer die neugepflanzten Bäume in Sallach gießt.

Hier bekam er die Auskunft, dass die Stadt verantwortlich sei.

Zuletzt monierte er noch den Zustand des Straßenpflasters bei der „alten Schmiede“ in Haindling. Hier wurde zugesichert, die Situation in Augenschein zu nehmen.

Stadtrat Franz Stierstorfer brachte das Thema nochmal auf den Zustand der Kanaldeckel in Greißing.

Leiter des Fachbereichs Planen und Bauen Simon Eisenhut gab zur Auskunft, dass man sich diese bereits mit dem Bauhof angesehen habe, aber keine Probleme feststellen konnte.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Herbert Lichtinger um 18:45 Uhr die öffentliche Erste Sitzung des Bauausschusses.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Herbert Lichtinger
Erster Bürgermeister

Simon Eisenhut
Schriftführer