GEISELHÖRING

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 8. SITZUNG DES STADTRATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 01.09.2026
Beginn:	18:31 Uhr
Ende	19:02 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Städtischen Bürgerhauses Geiselhöring

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Lichtinger, Herbert

Mitglieder des Stadtrates

Ammer, Robert
Bauer, Helmut
Faßhauer, Norman
Frank, Friedrich
Fuß, Manfred
Giglberger, Alois
Häring, Andreas
Hofmeister, Bastian
Kerscher, Ludwig
Lampert, Stefan — anwesend ab 18:49 Uhr / se
Luginger, Karina
Ramsauer, Angela
Scherm, Theresa
Schmalhofer, Viktoria
Singer, Stefan
Stierstorfer, Franz
Vilsmeier, Maria

Schriftführer

Eisenhut, Simon

Verwaltung

Bauer, Katharina

Presse

Kammermeier, Claudia

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Stadtrates

Höring, Johannes	entschuldigt/se
Paßreiter, Tobias	entschuldigt
Schmauser, Martin	entschuldigt mit E-Mail vom 01.09.2026
Wocheslander, Hermann	fehlt entschuldigt

Ortssprecher

Bayer, Johannes	entschuldigt
Kollmeier, Franz	fehlt entschuldigt
Vilsmeier, Michael	entschuldigt/se

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift des öffentlichen Teils

2. Beschlussfreigaben

3. Vollzug der Gemeindeordnung (GO) - Mandatsniederlegung von Stadträtin Angela Ramsauer
Vorlage: HA/067/2026

4. Vollzug der Gemeindeordnung (GO) und des Landkreis- und Landkreiswahlgesetzes - Feststellung der Listennachfolge für das ausscheidende Stadtratsmitglied
Vorlage: HA/068/2026

5. Vereidigung der Stadträtin Theresa Scherm
Vorlage: HA/070/2026

6. Besetzung der Ausschüsse
Vorlage: HA/071/2026

7. Nachtragshaushalt 2026, Erlass der Nachtragshaushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2026
Vorlage: F/048/2026

8. Änderung des Bebauungsplans: „Industriegebiet B14 V“ durch Deckblatt 4; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Fortsetzung des Verfahrens
Vorlage: PB/085/2025/3

9. Mitteilungen und Anfragen - Geschwindigkeitsmessungen

Erster Bürgermeister Herbert Lichtinger eröffnet um 18:31 Uhr die öffentliche 8. 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

Zurückgestellt

2 Beschlussfreigaben

keine

3 Vollzug der Gemeindeordnung (GO) - Mandatsniederlegung von Stadträtin Angela Ramsauer

Sachverhalt:

Stadträtin Angela Ramsauer hat die Stadtverwaltung mit Schreiben vom 31.07.2026 darüber informiert, dass sie ihr Amt niederlegen möchte.

Die Feststellung über die Niederlegung des Mandats und die Entscheidung über die Listennachfolge hat gem. Art. 48 Abs. 3 Satz 2 des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetzes (GLKrWG) der Stadtrat zu treffen, nachdem die Amtszeit des Gemeindewahlausschusses bereits beendet ist.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Mandatsniederlegung der Stadträtin Angela Ramsauer mit Wirkung zum 31.08.2026 zur Kenntnis.

Einstimmig beschlossen Ja: 15 Nein: 0 Anwesend: 15

4 Vollzug der Gemeindeordnung (GO) und des Landkreis- und Landkreiswahlgesetzes - Feststellung der Listennachfolge für das ausscheidende Stadtratsmitglied

Sachverhalt:

Bei der Stadtratswahl am 08.03.2026 wurde Frau Theresa Scherm auf dem FW-Wahlvorschlag als Listennachfolgerin gewählt. Durch das Ausscheiden von Frau Angela Ramsauer rückt sie in den Stadtrat gemäß Art. 48 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. Art. 37 GLKrWG nach. Frau Scherm wurde über die Listennachfolge informiert. Die schriftliche Erklärung über die Annahme der Wahl liegt vor.

Der Erste Bürgermeister Herbert Lichtinger vereidigt das neugewählte Stadtratsmitglied:

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt das Nachrücken der Listennachfolgerin Frau Theresa Scherm gemäß der Bekanntmachung des Ergebnisses der Wahl des Stadtrates vom 08.03.2026. Frau Theresa Scherm erfüllt die Wählbarkeitsvoraussetzungen.

Einstimmig beschlossen Ja: 15 Nein: 0 Anwesend: 15

5 Vereidigung der Stadträtin Theresa Scherm

Sachverhalt:

Gemäß Art. 31 Abs. 4 GO Stadtratsmitglieder in der ersten nach ihrer Berufung stattfindenden öffentlichen Sitzung in feierlicher Form zu vereidigen.

Die Eidesformel lautet:
„Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern. Ich schwöre, den Gesetzen gehorsam zu sein und meine Amtspflichten gewissenhaft zu erfüllen. Ich schwöre, die Rechte der Selbstverwaltung zu wahren und ihren Pflichten nachzukommen, so wahr mir Gott helfe."

Der Eid kann auch ohne die Worte „so wahr mir Gott helfe" geleistet werden.

Erklärt Stadtratsmitglied, dass es aus Glaubens- oder Gewissensgründen keinen Eid leisten könne, so hat es an Stelle der Worte „ich schwöre" die Worte „ich gelobe" zu sprechen oder das Gelöbnis mit einer dem Bekenntnis seiner Religionsgemeinschaft oder der Überzeugung seiner Weltanschauungsgemeinschaft entsprechenden, gleichwertigen Beteuerungsformel einzuleiten. Den Eid nimmt der erste Bürgermeister ab. Die Eidesleistung entfällt für die Stadtratsmitglieder, die im Anschluss an ihre Amtszeit wieder zum Stadtratsmitglied der gleichen Gemeinde gewählt wurden.

Erster Bürgermeister Herbert Lichtinger vereidigt das neue Stadtratsmitglied:

- Theresa Scherm, FREIE WÄHLER

Die Eidesformel lautet:

„Ich schwöre (ich gelobe) Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern. Ich schwöre, (ich gelobe) den Gesetzen gehorsam zu sein und meine Amtspflichten gewissenhaft zu erfüllen. Ich schwöre, die Rechte der Selbstverwaltung zu wahren und ihren Pflichten nachzukommen, (so wahr mir Gott helfe)."

Zur Kenntnis genommen

6 Besetzung der Ausschüsse

Sachverhalt:

In den **Finanzausschuss** werden auf Vorschlag der Fraktion folgende Mitglieder bestellt:

Fraktion	Mitglied	Vertreter
CSU	Viktoria Schmalhofer	Maria Vilsmeier
CSU	Robert Ammer	Stefan Lampert
CSU	Hermann Wocheslander	Andreas Häring
FREIE WÄHLER	Karina Luginger	Theresa Scherm
FREIE WÄHLER	Bastian Hofmeister	Stefan Singer
AfD / FG	Manfred Fuß	Norman Faßhauer
SPD	Martin Schmauser	Ludwig Kerscher

In den **Bauausschuss** werden auf Vorschlag der Fraktion folgende Mitglieder bestellt:

Fraktion	Mitglied	Vertreter
CSU	Franz Stierstorfer	Robert Ammer

CSU	Tobias Paßreiter	Johannes Höring
CSU	Andreas Häring	Hermann Wocheslander
FREIE WÄHLER	Friedrich Frank	Theresa Scherm
FREIE WÄHLER	Stefan Singer	Bastian Hofmeister
AfD / FG	Helmut Bauer	Norman Faßhauer
SPD	Ludwig Kerscher	Martin Schmauser

In den **Wirtschaftsausschuss** werden auf Vorschlag der Fraktion folgende Mitglieder bestellt:

Fraktion	**Mitglied**	**Vertreter**
CSU	Maria Vilsmeier	Tobias Paßreiter
CSU	Andreas Häring	Johannes Höring
CSU	Stefan Lampert	Franz Stierstorfer
FREIE WÄHLER	Theresa Scherm	Friedrich Frank
FREIE WÄHLER	Alois Giglberger	Stefan Singer
AfD / FG	Norman Faßhauer	Manfred Fuß
SPD	Ludwig Kerscher	Martin Schmauser

In den **Rechnungsprüfungsausschuss** werden auf Vorschlag der Fraktion folgende Mitglieder bestellt:

Fraktion	**Mitglied**	**Vertreter**
CSU	Hermann Wocheslander	Viktoria Schmalhofer
CSU	Maria Vilsmeier	Stefan Lampert
CSU	Robert Ammer	Andreas Häring
FREIE WÄHLER	Theresa Scherm	Karina Luginger
FREIE WÄHLER	Friedrich Frank	Alois Giglberger
AfD / FG	Manfred Fuß	Helmut Bauer
SPD	Ludwig Kerscher	Martin Schmauser

Frau Karina Luginger hat den 3. Sitz in der **Verbandsversammlung des Wasserzweckverband Mallersdorf.**
Als ihr Vertreter soll Frau Theresa Scherm bestimmt werden.

Im **Kuratorium der Stadt- und Pfarrbücherei Geiselhöring** soll Frau Theresa Scherm den 2. Sitz erhalten. Ihr Vertreter ist Herr Alois Giglberger.

Beschluss:

In den **Finanzausschuss** werden auf Vorschlag der Fraktion folgende Mitglieder bestellt:

Fraktion	**Mitglied**	**Vertreter**
CSU	Viktoria Schmalhofer	Maria Vilsmeier
CSU	Robert Ammer	Stefan Lampert
CSU	Hermann Wocheslander	Andreas Häring
FREIE WÄHLER	Karina Luginger	Theresa Scherm
FREIE WÄHLER	Bastian Hofmeister	Stefan Singer
AfD / FG	Manfred Fuß	Norman Faßhauer
SPD	Martin Schmauser	Ludwig Kerscher

In den **Bauausschuss** werden auf Vorschlag der Fraktion folgende Mitglieder bestellt:

Fraktion	**Mitglied**	**Vertreter**
CSU	Franz Stierstorfer	Robert Ammer
CSU	Tobias Paßreiter	Johannes Höring

CSU	Andreas Häring	Hermann Wocheslander
FREIE WÄHLER	Friedrich Frank	Theresa Scherm
FREIE WÄHLER	Stefan Singer	Bastian Hofmeister
AfD / FG	Helmut Bauer	Norman Faßhauer
SPD	Ludwig Kerscher	Martin Schmauser

In den **Wirtschaftsausschuss** werden auf Vorschlag der Fraktion folgende Mitglieder bestellt:

Fraktion	**Mitglied**	**Vertreter**
CSU	Maria Vilsmeier	Tobias Paßreiter
CSU	Andreas Häring	Johannes Höring
CSU	Stefan Lampert	Franz Stierstorfer
FREIE WÄHLER	Theresa Scherm	Friedrich Frank
FREIE WÄHLER	Alois Giglberger	Stefan Singer
AfD / FG	Norman Faßhauer	Manfred Fuß
SPD	Ludwig Kerscher	Martin Schmauser

In den **Rechnungsprüfungsausschuss** werden auf Vorschlag der Fraktion folgende Mitglieder bestellt:

Fraktion	**Mitglied**	**Vertreter**
CSU	Hermann Wocheslander	Viktoria Schmalhofer
CSU	Maria Vilsmeier	Stefan Lampert
CSU	Robert Ammer	Andreas Häring
FREIE WÄHLER	Theresa Scherm	Karina Luginger
FREIE WÄHLER	Friedrich Frank	Alois Giglberger
AfD / FG	Manfred Fuß	Helmut Bauer
SPD	Ludwig Kerscher	Martin Schmauser

Frau Karina Luginger hat den 3. Sitz in der **Verbandsversammlung des Wasserzweckverband Mallersdorf.**
Als ihr Vertreter wird Frau Theresa Scherm bestimmt.

Im **Kuratorium der Stadt- und Pfarrbücherei Geiselhöring** übernimmt Frau Theresa Scherm den 2. Sitz. Ihr Vertreter ist Herr Alois Giglberger.

Einstimmig beschlossen Ja: 16 Nein: 0 Anwesend: 16

7 Nachtragshaushalt 2026, Erlass der Nachtragshaushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2026

Zurückgestellt

8 Änderung des Bebauungsplans: „Industriegebiet B14 V“ durch Deckblatt 4; Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Fortsetzung des Verfahrens

Sachverhalt:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 29.05.2025 bis einschließlich 30.06.2026. Hierauf wurde durch örtliche Bekanntmachung am 27.05.2026 frist- und formgerecht hingewiesen. Die Planunterlagen waren online auf der städtischen Homepage einsehbar. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen keine ein. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger

öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB. Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Folgenden mit dem dazugehörigen Abwägungsvorschlag vorgetragen:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Öffentliche Belange, die das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zu vertreten hat, werden in der vorgelegten Planung unter 4.1.2. „Hinweise und Empfehlungen“ bei 4.1.2.1 „Landwirtschaft“ berücksichtigt.
Hier soll folgende Anmerkung ergänzt werden:
„Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Licht, Staub 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.“
Durch die vorliegende Planung darf die Erschließung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden. Geplante Bepflanzungen entlang von Feldwegen müssen so gestaltet werden, dass diese auch weiterhin mit landwirtschaftlichen Großmaschinen ungehindert befahren werden können.
Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Art. 47 – 50) zu beachten. Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um Mindestabstände handelt, die nur durch einen regelmäßigen Rückschnitt der Hecke keine negativen Auswirkungen auf die Bewirtschaftung angrenzender Flächen hat.

Keine Einwände

Beschlussvorschlag:

Die Stellungahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise unter 4.1.2.1 sind soweit ausreichend.
Sie werden ergänzt: Der Bauwerber im ländlichen Raum muss zeitweilig von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Geruchs-,Staub-, Licht- und Geräuschentwicklung dulden.

2. Landratsamt Straubing-Bogen

1. Vorbemerkung:
Die Bauleitplanung ist in der Bekanntmachung und im Planteil wie folgt bezeichnet:
Änderung des Bebauungsplans Geiselhöring B14 V „Industriegebiet“ durch Deckblatt Nr. 4 und jeweils Deckblatt Nr. 2 zu den Bebauungsplänen B14-IV und B19.
In der Begründung zum Bebauungsplan lautet die Bezeichnung "Bebauungsplan B14 V Deckblatt Nr. 4 und jeweils Deckblatt Nr. 3 zu Bebauungsplan B-14 IV und B-19". Im Weiteren wird in der Begründung nur der Bebauungsplan B14 V angeführt.
Der Geltungsbereich in der Planzeichnung umfasst demgegenüber nur den Bebauungsplan B14 V und einen kleinen Teil des Bebauungsplanes B 19 (braune Linie, siehe rote Kreismarkierung im nachfolgenden Ausschnitt), während der Bebauungsplan B 14 IV (= hellblaue Linie im nachfolgenden Ausschnitt) vom Geltungsbereich des Deckblattes entsprechend Planzeichen 1.3 nicht umfasst wird.
Gleichzeitig soll aber auch der Bereich des Bebauungsplanes B 14 IV mit dem Bauvorhaben bebaut werden, das Gegenstand der vorliegenden Anpassung des dortigen Industrie- und Gewerbegebietes ist.



Beschlussvorschlag:
Die Bezeichnung wird im Planteil folgendermaßen richtiggestellt:
Bebauungsplan B14 V Deckblatt Nr. 4 und jeweils Deckblatt Nr. 3 zu Bebauungsplan B-14 IV und B-19
Der Geltungsbereich wird im Planteil angepasst.

2. Städtebauliche Belange:

Grundsätzlich bestehen gegen die Planung keine städtebaulichen keine Einwände.
Folgendes ist jedoch anzumerken:
Zu 2.2.2 Nebengebäude: Dieser Text dürfte aus einem Festsetzungskatalog für Wohngebiete entstammen und kann entfallen.
Zu 2.2.3: Die Zulässigkeit von Wechsellichtern bei Werbeanlagen dürfte wohl als "nicht zulässig" vorgesehen sein.
Eine Festsetzung über mögliche bzw. zulässige Fassadenfarben wird als sinnvoll erachtet.

Beschlussvorschlag:
Die Festsetzung zu Nebengebäuden wird entfernt.
Die Festsetzung zu 2.2.3 wird dementsprechend angepasst.

Eine Beschränkung bzgl. zulässiger Fassadenfarbe wird für den Bestand als problematisch betrachtet. Die Ergänzung wird nicht empfohlen.

3. Belange der Wasserwirtschaft und wasserrechtliche Beurteilung:

1. Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, jedoch (teilweise) im südlichen Bereich im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Doppelgrabens. Die Wassertiefen im Falle eines hundertjährlichen Hochwassers des Doppelgrabens betragen im südwestlichen Bereich zum Teil mehr als 1 m. Im ermittelten Überschwemmungsgebiet gilt grundsätzlich das allgemeine Erhaltungs-gebot des § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG, nach dem Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG gilt für alle Arten von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 Abs. 1 Satz 1 WHG und somit auch für ermittelte Überschwemmungsgebiete. Auf eine rechtliche Anerkennung kommt es nicht an. Die Pflicht zur Erhaltung von Überschwemmungsgebieten gilt daher sowohl für festgesetzte als auch für nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete (BayVGH, Urt. v. 14.12.2016 - 15 N 15.1201). § 77 WHG ist systematisch, d. h. unter Berücksichtigung von § 76 Abs. 2 WHG, auszulegen. Abzustellen ist daher auf das HQ100. Daher bestimmt sich auch hier die räumliche Erstreckung der Rückhalteflächen auf der Grundlage von HQ100, denn dies ist der Mindestmaßstab, nach dem Gebiete vom Gesetzgeber als besonders schützenswert betrachtet werden und deshalb verpflichtend als Überschwemmungsgebiete festzusetzen sind. Dass ein Hochwasserabfluss im Einzelfall, etwa bei Extremereignissen, höher ausfallen kann und deshalb ein größeres Überschwemmungsgebiet als Rückhalte-funktion in Anspruch nimmt, bleibt bei § 77 WHG außer Betracht. Dieser Maßstab en-spricht auch der fachlichen Praxis (s. BayVGH, Urt. vom 14.12.2016, a. a. O.). 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 dem Planungsträger im Rahmen seiner 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 Überschwemmung-gebiet zulässig, muss dies im Sinne eines Erst-Recht-Schlusses auch für das ermittelte 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 ermittelte 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 der Planungsträger 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. Kommt der Planungsträger in seiner Abwägung nach alledem zu dem Ergebnis, dass das ermittelte Überschwemmungsgebiet in seiner Rückhaltefunktion nicht zu erhalten ist und in seiner Funktion als Rückhaltefläche auch nicht erhalten bleibt, 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. Aus wasserrechtlicher Sicht haben Flächen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Regel die Funktion der Rückhaltung von Hochwasser verloren. Zu beachten ist jedoch, dass den Flächen außerhalb der Baugrenzen und im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Doppelgrabens eine tatsächliche Rückhaltefunktion zukommt (vgl. § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG). Hingegen kommt den Flächen innerhalb des Bebauungsplanes und im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Doppelgrabens aus wasserwirtschaftlicher Sicht vollumfänglich eine Rückhaltefunktion zu. So sind diese bisher noch nicht bebaut. Die Überplanung des Gebietes mit den vorgesehenen Nutzungen kann nicht empfohlen werden. Das Abflussgeschehen im Hochwasserfall darf für Dritte nicht verschlechtert werden. Diesbezüglich ist nach Angaben des Planungsträgers die Erstellung eines hydraulischen Modells in Bearbeitung. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Fertigstellung und Vorlage des hydraulischen Modells beim Wasserwirtschaftsamt Deggendorf abgegeben werden. Eventuell steht sodann eine Änderung des Bebauungsplanes im Raum.

2. 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 (TRE-NOG) 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 gesammeltem 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.

3. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gemäß § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
4. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB sieht Möglichkeiten zu Festsetzungen zum Hochwasserschutz im Bebauungsplan vor. Insbesondere können nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c BauGB Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen („hochwasserangepasstes Bauen“). Näheres zu den Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung ist unter anderem in der gemeinsamen Arbeitshilfe der Bayerischen Staatsministerien für Umwelt und Verbraucherschutz sowie Wohnen, Bau und Verkehr „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ (Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe) zu finden. Durch bauliche Maßnahmen sowie eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden durch Überflutungen begrenzt oder vermieden werden. Hinweise bezüglich einer hochwasserangepassten Bauweise sind beispielsweise in der Hochwasserschutzfibel des Bundes (https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/) oder unter https://www.hochwasserinfo.bayern.de/aktiv_werden/architekten/ein-fuehrung/index.htm zu finden.
5. Für eine Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.
6. Eventuell wird für den Betrieb von Grundwasserwärmepumpen eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich. Einzelheiten sind rechtzeitig vorher mit dem Landratsamt Straubing-Bogen, Sachgebiet Wasserrecht, abzusprechen.
7. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf vom 12.06.2026, Az.: 2-4622-SR-123-18868/2026, insbesondere wegen der Nrn. 1, 3 und 4 der Stellungnahme verwiesen.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Siehe auch Stellungnahme WWA.
Zu 2. wird festgestellt, dass die Planung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis liegt.
Zu 3. Und generell zur Hochwasserthematik soll ein sogenanntes Flutungsrecht (auch bezeichnet als Überflutungsdienstbarkeit oder Hochwasserdienstbarkeit) in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Geiselhöring als Träger der Bauleitplanung im Grundbuch eingetragen werden. Dazu wird die Stadtverwaltung beauftragt, Verhandlungen mit dem Grundstücksnachbar aufzunehmen.

4. Belange des Immissionsschutzes:

Wie bereits im Rahmen der vorausgegangenen Fachstellenbesprechung angemerkt, wird weiterhin dringend empfohlen, die geplanten Änderungen schalltechnisch genauer zu betrachten und die schalltechnische Untersuchung, die zu Deckblatt 3 durchgeführt wurde, entsprechend fortzuschreiben.
Auch wenn die Auswirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten durch die Wahl des Emissionskontingents eher gering sein dürften, sollte die schalltechnische Untersuchung nicht zuletzt deshalb angepasst werden, um für die im späteren Einzelgenehmigungsverfahren beizubringende
schalltechnische Untersuchung für die konkrete Nutzung eine belastbare Grundlage darzustellen.
In diesem Zusammenhang darf darauf hingewiesen werden, dass im Rahmen der Festlegung der Emissionskontingente auch geprüft werden sollte, ob diese der später geplanten konkreten Nutzung ausreichend Rechnung tragen können. Eine schalltechnische Beschränkung zur Nachtzeit kann beispielsweise bezüglich betriebsbedingtem Fahrverkehr oder bezüglich des Betriebes von Kühlaggregaten oder ähnlichem Einschränkungen nach sich ziehen.

Beschlussvorschlag:

Entsprechend des Gutachtens des IFB Eigenschenk wird im Bebauungsplan folgendes ergänzt:
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche/Parzelle	L_{EK} in dB(A)/m² in Abstrahlrichtung Norden	
	Tags	Nachts
18 a	65	55
18 b	65	60
21	65	60
21 a	65	53
22	65	54
23	65	50

In Abstrahlrichtung Süden ist auch nachts keine Einschränkung von Nöten. Hier kann den Parzellen ein uneingeschränktes Emissionskontingent von 65/65 dB(A)/m² tags/nachts zugeteilt werden. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, ist die Gleichung (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Emissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation).

Im Rahmen eines Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens hat der Bauherr mittels schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen, dass die festgelegten Emissionskontingente durch das Vorhaben eingehalten sind. Das Gutachten darf nur von einem nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Schallschutz bekannt gegebener Mess-stelle erstellt werden.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm). Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr,j den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

5. Naturschutzfachliche Belange:

Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es nur zu unwesentlichen Änderungen im Hinblick auf Natur und Landschaft, das Gebiet ist bereits als GI ausgewiesen.
Durch die Darstellungen im Deckblatt 4 B14-VI kommt es im Vergleich zum Deckblatt 3 zu keiner wesentlichen Erhöhung der Eingriffserheblichkeit. Als Minimierungsmaßnahme wird die Verwendung von sickerfähigem Pflaster (Dränpflaster, Rasenfugenpflaster u.ä. festgeschrieben).
Da bereits Baurecht besteht und der mögliche Eingriff durch die neue Planung nicht wesentlich erhöht wird, ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.
Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht mit den vorliegenden Planunterlagen Einverständnis.

Beschlussvorschlag:
Wird zur Kenntnis genommen.

6. Belange des Bodenschutzes

Die Prüfung von Seiten des Bodenschutzes ergab im Planungsbereich keine bekannten Altlastenflächen oder anmoorige Böden.
Gegen die Bauleitplanung bestehen keine Einwände, wenn folgende Anforderungen als Hinweise aufgenommen werden.

Hinweise:

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ist zu beachten, um u. a. den Verlust von Bodenfunktionen der später nicht überbauten Fläche zu vermeiden. 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.

Beschlussvorschlag:
Der Hinweis 4.1.2.3 in der aktuellen Fassung wird dementsprechend ergänzt.

7. Straßenbau- und verkehrstechnische Belange:

Aus straßen- und verkehrstechnischer Sicht besteht mit der Bauleitplanung, basierend auf den vorgelegten Unterlagen, unter Berücksichtigung folgender Auflagen Einvernehmen.

Auflagen:
- Das Oberflächenwasser des Fahrradweges, Böschungen, Zufahrt und des Zuganges, Trauf- und sonstige Abwässer, dürfen den Kreisstraßengrundstücks der SR 53 mit ihren Bestandteilen wie Gräben, Durchlässe etc. nicht zugeleitet werden.
- Aufschüttungen dürfen sich nicht auf das Kreisstraßengrundstück erstrecken.
- Bepflanzungen, Böschungsfüße und Stützmauern sind in einem Abstand von 4,50 m bei 60 - 70 km/h bzw. 7,50 m bei 80 - 100 km/h zur Kreisstraße SR 53 zu errichten, um das Erfordernis von passiven Schutzeinrichtungen (Leitplanken) nach der RPS 09 zu vermeiden.
- Das erforderliche Sichtdreieck bei der Erschließungsstraße muss eingehalten werden. Auf die SR 53 sind es bei 70 km/h: 110 m

Anmerkungen:
- Der Landkreis hat nicht vorgesehen, einen Radweg entlang der SR 53 wie dargestellt zu errichten. Dies obliegt sofern überhaupt der Gemeinde in Sonderbaulast.
- Wird infolge eines erhöhten Verkehrsaufkommens aus dem Industriegebiet eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Einmündung oder der Sicherheit bzw. Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße SR 53 festgestellt, so trägt die Gemeinde auf einseitiges Verlangen die Kosten eines hierdurch erforderlich werdenden Umbaus der Kreisstraße (z. B. Einrichtung einer Linksabbiegespur, etc.).

8. Belange des Gesundheitswesens

Gegen die Bauleitplanung bestehen aus siedlungshygienischer Sicht keine Einwände, sofern die Erschließung über die zentralen Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen gesichert wird.

9. weitere, vom Landratsamt zu vertretende Belange:

Zu o.a. Bauleitplanung bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht keine Einwände.
Der erforderliche Antrag auf denkmalrechtliche Erlaubnis im Vorgriff auf eine Bebauung der Fläche wurde bereits gestellt.

10. Email Landratsamt Straubing-Bogen zum Thema Oberflächenwasser (25.08.2026)
Sehr geehrter Herr Eisenhut,

die nunmehr vorgelegte neue Berechnung führt zu keiner Änderung in Bezug auf die Forderung einer dinglichen Sicherung auf dem von einer möglichen Überschwemmung betroffenen Nachbargrundstück.

Als dingliche Sicherung sollte ein sogenanntes Flutungsrecht (auch bezeichnet als Überflutungsdienstbarkeit oder Hochwasserdienstbarkeit) in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Geiselhöring als Träger der Bauleitplanung im Grundbuch eingetragen werden.
Was die genaue Ausformulierung betrifft, so wäre dies ohnehin über ein Notariat zu vereinbaren. Die notarielle Vereinbarung sollte jedenfalls zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen, so dass dies in eine Abwägung einbezogen werden kann.
In diesem Zusammenhang vorab nochmals der Hinweis, dass im Rahmen der erforderlichen 2. Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden das Landratsamt Straubing-Bogen die bereits vorgetragenen Einwände in Bezug auf die Betroffenheit des Überschwemmungsbereiches des Doppelgrabens weiter aufrechterhalten wird.

Nicht zuletzt im Hinblick auf das bereits laufende Bauantragsverfahren bitten wir auch um Mitteilung, wann die 2. Beteiligung zur Bauleitplanung vorgesehen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Walter Bergmaier
Landratsamt Straubing-Bogen

Beschlussvorschlag:
Die Stadt Geiselhöring ist bestrebt die dingliche Sicherung bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses notariell zu vereinbaren.

Beschlussvorschlag:
Wird zur Kenntnis genommen.

3. Kreisbrandrat

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 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 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 Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min und für ein Gewerbegebiet von mind. 1600 l/min für eine Dauer von
mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Wenn die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 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 Kirchenweg 9 • 94360 Mitterfels • Tel.: 09961-7003063• E-Mail: kbr-weber@t-online.d
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 ist die Löschwasserversorgung erneut zu überprüfen.
Die Ausrüstung und Ausbildung der Örtlichen Feuerwehr ist den Schutzbereich angepasst.

Beschlussvorschlag:

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung wird von der Stadt Geiselhöring in Abstimmung mit dem WZV Mallersdorfer Gruppe erbracht.

4. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

1. Wasserversorgung/Wasserschutzgebiete/Grundwasser
Wasserversorgung: Die Wasserversorgung scheint gesichert. Aktuell stellt der Wasserzweckverband Mallersdorf Grundwasser in Trink-wasserqualität 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.
Wasserschutzgebiete:
Der Vorhabensbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Hohe Grundwasserstände:
Uns liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Aufgrund der Geländeform und der Nähe zum Doppelgraben sind hohe Grundwasserstände jedoch aus fachlicher Sicht – insbesondere nach Extremwetterereignissen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes – nicht auszuschließen. Als räumliche Orientierung dient hierzu der Umgriff des wassersensiblen Bereiches, der den südlichen Bereich des Bebauungsplanes tangiert (siehe Abbildung 1).



Durch geplante Einzelbauvorhaben kann somit auf das Grundwasser eingewirkt werden (z. B. Aufstau, Umleitung, Absenkung). Dadurch können nachteilige Folgen für das Grundwasser oder für Dritte entstehen. Wir empfehlen deshalb ausreichend engmaschige Baugrunderkundungen und Untersuchungen, um Aussagen über die Grundwasserverhältnisse, Grundwasserstände, die Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben auf die Umgebung und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen zu erhalten. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die Geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Sollte eine Auffüllung des Baugebiets in Betracht gezogen werden, ist der Abstand der neu geschaffenen Geländeoberkante zum höchsten Grundwasserstand in den Bebauungsplan zu übernehmen. Bei der Festlegung der Sockelhöhe sind die Grundwasserstände entsprechend zu berücksichtigen. Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch o. g. Untersuchungen/Erkundungen ermittelten schadensverursachenden Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z. B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen

2. Abwasserentsorgung
Die Abwasserentsorgung scheint gesichert.

3. 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 soweit möglich über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden. Grundsätzlich ist für eine gezielte Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Für das Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Industrie- und Gewerbegebiet „B14-V Teil 2“ in den Doppelgraben existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 20.12.2019. Im Umfang dieser Erlaubnis sind die nun überplanten Grundstücke bereits enthalten, lediglich die Parzellen werden neu aufgeteilt. Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus den Privatparzellen in das öffentliche Entwässerungssystem der Stadt Geiselhöring sind in der vorhandenen Erlaubnis lediglich Vorgaben enthalten, die von den einzelnen Bauherren eigenständig umzusetzen sind (zulässiger Drosselabfluss 5 l/s*ha aus den Parzellen, GRZ von 0,8). Zuständig für die Einhaltung dieser Vorgaben (u.a. gedrosselte Ableitung in das öffentliche Kanalnetz) ist somit grundsätzlich die Stadt Geiselhöring als Bescheidnehmer. Die der wasserrechtlichen Erlaubnis zugrundeliegenden Vorgaben entsprechen den Ausführungen in den aktuell vorgelegten Unterlagen. Eine Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis ist nach unserer Einschätzung demnach nicht erforderlich.

Um die Vorgaben des Bebauungsplans und der wasserrechtlichen Erlaubnis zu erfüllen, sind auf den Privatparzellen Rückhalteeinrichtungen vorzusehen, die die Einleitungsmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal auf 5 l/s*ha drosseln. Die vorhandene zentrale Sedimentationsanlage ist für eine Flächenverschmutzung bis maximal F5 nach DWA-M 153 (mittlere Belastung) bemessen. Bei stärkerer Belastung des Niederschlagswassers einzelner Privatparzellen sind zusätzliche Reinigungseinrichtungen für das Niederschlagswasser vorzusehen.

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.

4. Hochwasserschutz/Überschwemmungsgebiete/Gewässer/Starkregen
i. Überschwemmungsgebiete: Der Planungsbereich liegt weder in einem festgesetzten noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

Das Planungsgebiet befindet sich jedoch (teilweise) im südlichen Bereich im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Doppelgrabens. Die Wassertiefen betragen im südwestlichen Bereich zum Teil mehr als 1 m (siehe Abbildung 2). - 5 -

Die Fläche wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht betrachtet zur Hochwasser-entlastung und Rückhaltung benötigt und kommt demnach eine Rückhaltefunktion zu. Sie ist daher nach § 77 Abs. 1 Satz 1 WHG in ihrer Funktion als Rückhaltefläche zu erhalten. Die Überplanung des Gebietes mit den vorgesehenen Nutzungen kann daher aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich nicht empfohlen werden. Daher empfehlen wir den Geltungsbereich bzw. mindestens die Baugrenzen außerhalb des ermittelten Überschwemmungsgebietes des Doppelgrabens zu legen.
Zum Zeitpunkt der Beteiligung zur Bauleitplanung im Jahre 2019 und 2020 lag uns die Ermittlung des Überschwemmungsgebietes des Doppelgrabens noch nicht vor. Wir bitten deshalb das Landratsamt Straubing - Bogen, die Bauleitplanung vor dem Hintergrund der neuen Erkenntnis durch die hydraulische Berechnung aus dem Jahre 2025 rechtlich zu prüfen, insbesondere in Bezug auf § 77 WHG.

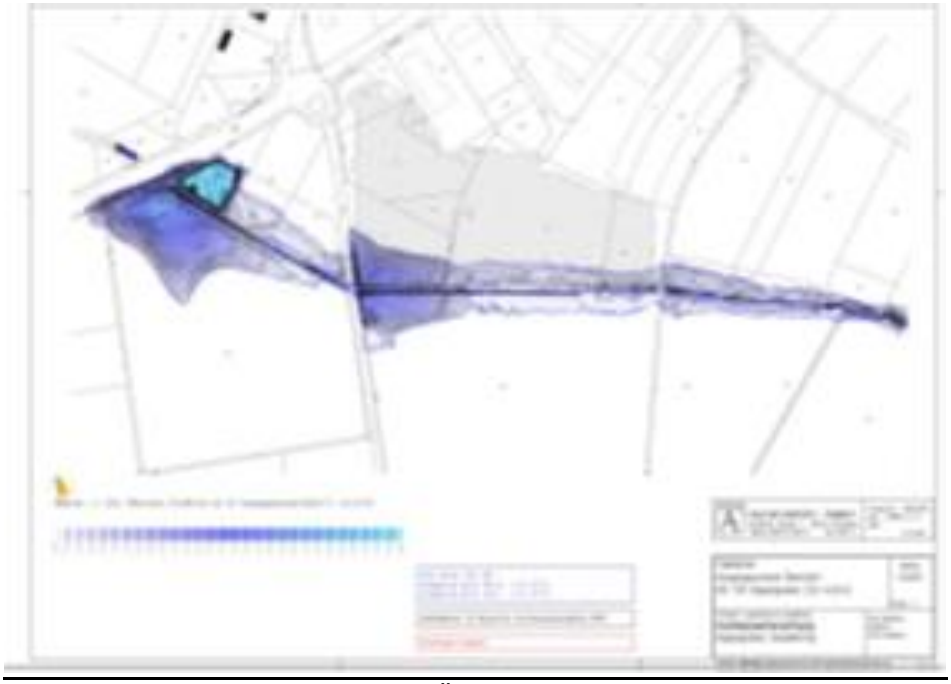

Abb. 2: Umgriff des ermittelten Überschwemmungsgebietes für ein HQ100 des Doppelgrabens, Quelle: Ingenieurbüro Ammer vom 27.02.2026

Für den Fall, dass aufgrund des bereits existierenden rechtgültigen Bebauungsplanes aus dem Jahre 2020 die vorliegende Bauleitplanung rechtlich die Funktion der Rückhaltung verloren hat und § 77 WHG nicht anwendbar ist, gilt folgendes:
In dieser Stellungnahme beziehen wir uns nur auf die uns zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme zur Verfügung gestellten Planungsunterlagen sowie bereits vorhandene wasserwirtschaftliche Fachdaten. Entsprechend der E-Mail der Stadt Geiselhöring vom 28.05.2026 ist derzeit die Erstellung des hydraulischen Modells des Doppelgrabens mit den integrierten verbundenen Varianten zum Schutz vor Überschwemmungen durch den Doppelgraben, ohne durch diese eine Verschlechterung der Situation für Dritte herbeizurufen, noch in Bearbeitung. Wir weisen explizit daraufhin, dass durch Maßnahmen zum Hochwasserschutz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine nachteiligen Folgen für Dritte entstehen dürfen. Dies ist durch hydraulische Berechnungen darzustellen. Wir bitten diese Unterlagen mit uns rechtzeitig abzustimmen. Solange uns hierzu keine neuen Ergebnisse über die Überschwemmungssituation durch die

Stadt Geiselhöring vorgelegt werden, können wir diesen Sachverhalt fachlich nicht beurteilen.
ii. Sturzfluten und Starkregen: Bei kleinen Gewässern - im vorliegenden Fall aufgrund der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Doppelgraben - lässt sich oft nicht genau unterscheiden, ob es ein Bachhochwasser oder eine Überflutung durch Starkregen ist. Die Ereignisse gehen ineinander über. Starker Regen bringt kleine Bäche sehr schnell zum Überlaufen, und gleichzeitig fließt Oberflächenwasser unkontrolliert ab und überschwemmt die Umgebung.
Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und die für die Bebauung vorgesehenen Flächen beeinträchtigen. Im Planungsgebiet liegen laut der Hinweiskarte für Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS – Karten) sowohl Fließwege, die bei Starkregenereignissen einen erhöhten Oberflächenabfluss aufweisen als auch Aufstaubereiche (siehe Abbildung 3 „Fließwege und Aufstaubereiche bei Starkregenereignissen).

Entsprechend den HIOS -Karte liegt ebenfalls ein Aufstaubereich auf den Flurnummer 3148 und 3155, die
unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzen. Dieser entsteht durch einen Rückstau des Doppelgrabens an der zu klein dimensionierten Verrohrung unterhalb des Forstweges. Aufgrund der Geländetopographie entsteht aus diesem Aufstaubereich ein zusätzlicher Fließweg mit starkem Oberflächenabfluss parallel verlaufend zum Doppelgraben.



Abb. 3: Fließwege und Aufstaubereiche bei Starkregenereignissen

Zusätzlich weist die Topographie des Planungsgebiets und seiner unmittelbaren Umgebung insgesamt ein Gefälle von Ost nach West auf (siehe Abbildung 4). Weiter liegt im südlichen Bereich eine Geländestufe mit einem Gefälle von Nord nach Süd vor (siehe Abbildung 5). Aufgrund der Topographie ist es demnach wahrscheinlich, dass bei Extremwetterereignissen neben Überschwemmungen durch den Doppelgraben (siehe wassersensibler Bereich) zusätzlich ein verstärkter flächiger Oberflächenabfluss im Geltungsbereich aus o. g. Gründen auftritt. Aufgrund der vorliegenden Geländeerhöhung entlang des Doppelgrabens von ca. 60 cm kann das anfallende Oberflächenwasser aktuell nicht in Richtung Doppelgraben abfließen. Dies ist für eine mögliche Bebauung im südlichen Geltungsbereich zu berücksichtigen (siehe u.a. hochwasserangepasste Bauweise). Daher sind bei den Planungen zum Hochwasserschutz des Doppelgrabens die Überschwemmungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser von der Binnenseite mit zu berücksichtigen.

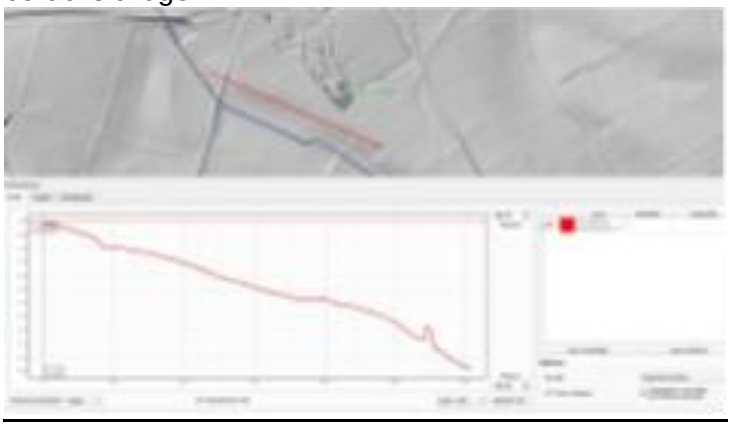

Abb. 4: Geländeprofil von Ost nach West im Geltungsbereich

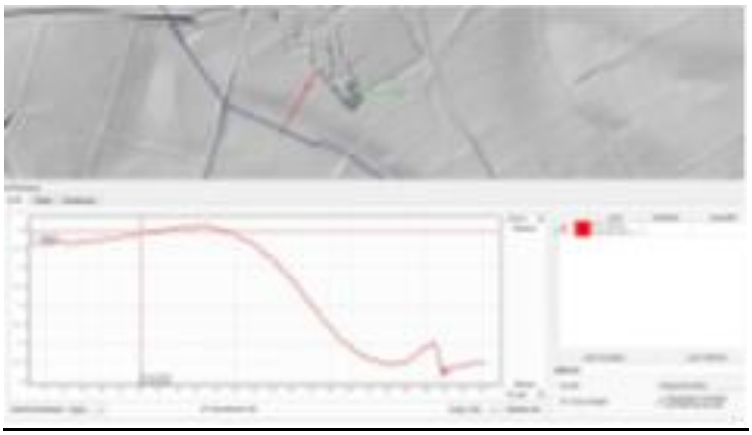

Abb. 5: Geländeprofil von Nord nach Süd im Geltungsbereich

Durch die vorschreitende Klimaänderung werden Starkregenereignisse weiter an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen von Starkregenereignissen 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).

Hinweise basierend auf den HIOS-Karten müssen vor Ort mit lokalem Wissen verifiziert werden. Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch außerhalb der

dargestellten Bereiche und Hinweise Überflutungen auftreten
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf – auch durch Schutzmaßnahmen - gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.

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.

Beschlussvorschlag:
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Zu 3. Niederschlagswasser wird festgestellt, dass die Planung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis liegt. Der Hinweis zur Dachdeckung wird als Hinweis 4.1.2.5 aufgenommen.

Zu 4. Und generell zur Hochwasserthematik soll ein sogenanntes Flutungsrecht (auch bezeichnet als Überflutungsdienstbarkeit oder Hochwasserdienstbarkeit) in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Geiselhöring als Träger der Bauleitplanung im Grundbuch eingetragen werden. Dazu wird die Stadtverwaltung beauftragt, Verhandlungen mit dem Grundstücksnachbar aufzunehmen.
Der Hinweis über Hang- und Schichtenwasser ist unter 4.1.2.2 der Hinweise des Deckblattes bereits aufgeführt.

5. Wasserzweckverband Mallersdorf

Für die unbebauten Grundstücke in den Nummerierungen 18 und 18 a des Bebauungsplanes sind noch Versorgungsleitungen, Grundstücksanschlüsse, Armaturen (Einbauteile) zur Versorgung mit Trink- und
Brauchwasser zu verlegen und die entsprechenden Herstellungsbeiträge festzusetzen.
Wird eine Auskunft über die zur Verfügung stehenden Löschwassermenge benötigt, dann ist diese bei uns zu beantragen.

Beschlussvorschlag:

Eine Auskunft über die zur Verfügung stehenden Löschwassermenge Wird von der Stadt Geiselhöring beantragt.

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt Kenntnis davon, dass während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB keine Äußerungen eingingen.
Die bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Äußerungen zur Planung sowie die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge sind im Sachbericht zur Beschlussvorlage aufgeführt. Die im Sachbericht aufgeführten Beschlussvorschläge werden beschlossen.
Die Planunterlagen sind entsprechend des Beschlusses zu überarbeiten und darauf ist die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Einstimmig beschlossen Ja: 17 Nein: 0 Anwesend: 17

9 Mitteilungen und Anfragen - Geschwindigkeitsmessungen

Stadtrat Franz Stierstorfer bittet darum, dass in Greißing auf der Straße Greißing Am Berg innerorts die Geschwindigkeiten gemessen werden sollen.

Stadtrat Manfred Fuß erinnert an seinen Antrag in der Sitzung vom 04.08.2026, dass auch er um Geschwindigkeitsmessungen an folgenden Stellen bittet:
- in Hadersbach von Franken kommend
- in Sallach von Geiselhöring kommend

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erster Bürgermeister Herbert Lichtinger um 19:02 Uhr die öffentliche 8. Sitzung des Stadtrates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Herbert Lichtinger
Erster Bürgermeister

Simon Eisenhut
Schriftführer