

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSSES DONAUSTAUF

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 15.09.2020  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:43 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Donaustauf

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Ausschussvorsitzender**

Herr Wolfgang Weigert

### **Ausschussmitglied**

Herr Christian Blüml  
Frau Martha Glück  
Herr Erwin Ostermeier  
Herr Josef Scheck  
Herr Martin Sendlbeck  
Herr Günter Tischler  
Frau Brigitte West

### **Schriftführer**

Herr Fabian Feldmeier

### **Abwesende und entschuldigte Personen:**

## TAGESORDNUNG

1. Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der Niederschrift vom 19.08.2020  
Vorlage: Don/2020-I-4132
2. Antrag auf Baugenehmigung über den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 16, Gem. Sulzbach a.d. Donau, Waldweg 20  
Vorlage: Don/2020-IV-3259
3. Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides über den Bau von 3 Häusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 248, Gem. Sulzbach a.d. Donau, an der Weinbergstraße  
Vorlage: Don/2020-IV-3262
4. Antrag auf Baugenehmigung über die Nutzungsänderung für den Einbau einer Praxis für Physiotherapie auf dem Grundstück Fl.-Nr. 79, Gem. Donaustauf, Eichendorffstraße 24  
Vorlage: Don/2020-IV-3263
5. Antrag auf Baugenehmigung über den Neubau von zwei Doppelgaragen und Becken auf dem Grundstück Fl.-Nr. 17, Gem. Sulzbach a.d. Donau, Waldweg 15  
Vorlage: Don/2020-IV-3265
6. Tekturantrag zur Baugenehmigung - Instandsetzung und Erweiterung der Sporthalle in Donaustauf, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1064/1, Gem. Donaustauf, Regensburger Str. 30  
Vorlage: Don/2020-IV-3266
7. Antrag auf Bauvoranfrage über ein Doppelhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2285, Gem. Donaustauf, Nähe Reifldinger Str. 39  
Vorlage: Don/2020-IV-3269
8. Antrag auf Baugenehmigung über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Werkstatt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 360/3, Gem. Donaustauf, Gutenbergstraße 12  
Vorlage: Don/2020-IV-3270
9. Instandsetzungsarbeiten am Feuerwehrgerätehaus Donaustauf  
Vorlage: Don/2020-IV-3272
10. Bekanntgaben und Anfragen  
Vorlage: Don/2020-I-4133

**1 Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der Niederschrift vom 19.08.2020**

**Sachverhalt:**

Der Ausschussvorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung der Ausschussmitglieder fest und erkundigt sich nach den Einwänden gegen die Tagesordnung. Er begrüßt darüber hinaus die Zuschauer und den Schriftführer Herrn Feldmeier.

Ab Beginn der öffentlichen Sitzung wird das Protokoll der nicht öffentlichen Sitzung vom 19.08.2020 in Umlauf gebracht.

Anschließend lässt er über die Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 19.08.2020, welche im Ratsinformationssystem freigegeben wurden, abstimmen.

**8 : 0**

**2 Antrag auf Baugenehmigung über den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 16, Gem. Sulzbach a.d. Donau, Waldweg 20**

**Sachverhalt:**

Bauantragsnummer: 23/2020  
Das Bauvorhaben liegt im: Innenbereich  
Gebietsart nach Flächennutzungsplan: MD  
Das Bauvorhaben liegt im Bereich eines/einer:  
Bezeichnung des Gebietes/Plans:  
Abweichungen vom Bebauungsplan:  
Nachbarunterschriften sind vorhanden: Ja **fehlen von:**

<b>Erschließung:</b>	<b>Ja/Nein:</b>	<b>Bemerkungen:</b>
Wasser	Ja	Nach Vorgabe Zweckverband R-Süd
Entwässerung	Ja	
Zufahrt	Ja	
Stellplätze nach VO	Ja	

**Bemerkungen:**

Es liegt bereits eine genehmigte Bauvoranfrage vom 27.02.2020 vor (S 43-2019-1372-VB)

Das geplante BV befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Sulzbach (§ 34 BauGB) in einem Dorfgebiet.

Das BV fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Erschließung durch Wasser und Kanal ist gesichert.

## Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung wird vom Bau- und Planungsausschuss Donaustauf befürwortet. Das Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung wird hergestellt.

8 : 0

### 3 Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides über den Bau von 3 Häusern mit Doppelgaragen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 248, Gem. Sulzbach a.d. Donau, an der Weinbergstraße

#### Sachverhalt:

Bauantragsnummer:	24/2020
Das Bauvorhaben liegt im:	Außenbereich
Gebietsart nach Flächennutzungsplan:	Landw. Fläche
Das Bauvorhaben liegt im Bereich eines/einer:	Landschaftsschutzgebiets
Bezeichnung des Gebietes/Plans:	
Abweichungen vom Bebauungsplan:	
Nachbarunterschriften sind vorhanden:	Nein <b>fehlen von: Allen</b>

---

<b>Erschließung:</b>	<b>Ja/Nein:</b>	<b>Bemerkungen:</b>
Wasser	Nein	Nach Vorgabe REWAG
Entwässerung	Nein	
Zufahrt	Ja	
Stellplätze nach VO	Nein	

---

Bemerkungen:

Das BV liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Sulzbach (§ 35 BauGB).

Lt. § 35 Abs. 1 ist ein BV im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Gem. § 35 Abs. 2 können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Die Verwaltung empfiehlt den Antrag abzulehnen, da folgenden öffentliche Belange beeinträchtigt werden und das BV gem. BauGB nicht privilegiert ist:

- Darstellung des Flächennutzungsplans wird widersprochen,

- Das Orts- und Landschaftsbild wird verunstaltet,
- Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung wird befürchtet.

**Beschluss:**

Der Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides wird vom Bau- und Planungsausschuss befürwortet. Das Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung wird hergestellt.

**0 : 8**

**4 Antrag auf Baugenehmigung über die Nutzungsänderung für den Einbau einer Praxis für Physiotherapie auf dem Grundstück Fl.-Nr. 79, Gem. Donaustauf, Eichendorffstraße 24**

**Sachverhalt:**

Bauantragsnummer:	25/2020
Das Bauvorhaben liegt im:	Innenbereich
Gebietsart nach Flächennutzungsplan:	MI
Das Bauvorhaben liegt im Bereich eines/einer:	Sanierungsgebietes „Ortskern Donaustauf“
Bezeichnung des Gebietes/Plans:	Ensemble Donaustauf mit Walhallalandschaft
Abweichungen vom Bebauungsplan:	
Nachbarunterschriften sind vorhanden:	Nein <b>fehlen von:</b>

<b>Erschließung:</b>	<b>Ja/Nein:</b>	<b>Bemerkungen:</b>
Wasser	Bestand	Nach Vorgabe REWAG
Entwässerung	Bestand	Bestandsgebäude
Zufahrt	Bestand	
Stellplätze nach VO	Bestand	

**Bemerkungen:**

Das geplante BV befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Donaustauf (§ 34 BauGB) in einem Mischgebiet.

Das BV fügt sich nach Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Der Stellplatzbedarf (3 Stellplätze) entspricht dem der vorherigen Nutzung.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

**Beschluss:**

Der Antrag auf Baugenehmigung wird vom Bau- und Planungsausschuss befürwortet.  
Das Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung wird hergestellt.

8 : 0

**5 Antrag auf Baugenehmigung über den Neubau von zwei Doppelgaragen und Becken auf dem Grundstück Fl.-Nr. 17, Gem. Sulzbach a.d.Donau, Waldweg 15**

**Sachverhalt:**

Bauantragsnummer: 27/2020  
Das Bauvorhaben liegt im: Innenbereich  
Gebietsart nach Flächennutzungsplan: MD  
Das Bauvorhaben liegt im Bereich eines/einer:  
Bezeichnung des Gebietes/Plans:  
Abweichungen vom Bebauungsplan:  
Nachbarunterschriften sind vorhanden: Nein **fehlen von: Allen**

<b>Erschließung:</b>	<b>Ja/Nein:</b>	<b>Bemerkungen:</b>
Wasser	Ja	Nach Vorgabe REWAG
Entwässerung	-	Bestandsgebäude
Zufahrt	Ja	
Stellplätze nach VO	Ja	

**Bemerkungen:**

Die geplanten Garagen wurden bereits mit dem ursprünglichen Bauantrag genehmigt.  
Nun wurde jedoch die Lage und Anordnung der Garagen geändert.

Das BV fügt sich ein, weshalb dem Antrag zugestimmt werden kann.

**Beschluss:**

Der Antrag auf Baugenehmigung wird vom Bau- und Planungsausschuss befürwortet.  
Das Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung wird hergestellt.

8 : 0

**6 Tekturantrag zur Baugenehmigung - Instandsetzung und Erweiterung der Sporthalle in Donaustauf, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1064/1, Gem. Donaustauf, Regensburger Str. 30**

## **Sachverhalt:**

Bauantragsnummer:	28/2020
Das Bauvorhaben liegt im:	Innenbereich
Gebietsart nach Flächennutzungsplan:	Sondergebiet Sport
Das Bauvorhaben liegt im Bereich eines/einer:	Bebauungsplanes
Bezeichnung des Gebietes/Plans:	„West II Sportanlagen“
Abweichungen vom Bebauungsplan:	Ja
Nachbarunterschriften sind vorhanden:	<b>fehlen von:</b>

---

<b>Erschließung:</b>	<b>Ja/Nein:</b>	<b>Bemerkungen:</b>
Wasser	Ja	REWAG
Entwässerung	Ja	
Zufahrt	Ja	
Stellplätze nach VO	Ja	

---

### **Bemerkungen:**

Die Tektur bezieht sich auf die Baugenehmigung vom 03.01.2020 (Prüfstempel), Az.: S 43-2019-0585-BABG.

Aufgrund eines geänderten Brandschutzkonzeptes ist diese Bauantragsänderung nötig.

Die geänderte Planung sieht eine neue Außenfluchttreppe und den Entfall des Fluchttreppenhauses vor, wodurch Kosten gespart werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

## **Beschluss:**

Der Antrag auf Änderung / Baugenehmigung wird vom Bau- und Planungsausschuss befürwortet. Das Einvernehmen für die Erteilung einer Baugenehmigung wird hergestellt.

**8 : 0**

## **7 Antrag auf Bauvoranfrage über ein Doppelhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2285, Gem. Donaustauf, Nähe Reifldinger Str. 39**

---

### **Sachverhalt:**

Bauantragsnummer:	/2020
Das Bauvorhaben liegt im:	Außenbereich
Gebietsart nach Flächennutzungsplan:	Teilw. Landw. Fläche/MD - Dorfgebiet
Das Bauvorhaben liegt im Bereich eines/einer:	
Bezeichnung des Gebietes/Plans:	

Abweichungen vom Bebauungsplan:

Nachbarunterschriften sind vorhanden:

Keine  
Nachbarn  
fehlen von:

---

<b>Erschließung:</b>	<b>Ja/Nein:</b>	<b>Bemerkungen:</b>
Wasser	-	
Entwässerung	-	
Zufahrt	i.S.d. Art. 4 BayBO nicht vorhanden	
Stellplätze nach VO	-	

---

**Bemerkungen:**

Die in der Sitzung vom 21.07.2020 abgelehnte Bauvoranfrage wurde im LRA zurückgenommen. Es wurde nun eine geänderte Planung eingereicht, welche näher zum Baubestand gerückt ist (10m statt 30m).

Das Bauvorhaben ist mit seiner neuen erfolgten Situierung im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Mischfläche festgesetzt, das Vorhaben befindet sich allerdings im baurechtlichen Außenbereich (§35 BauGB), eine eigenständige Erschließung ist derzeit nicht gesichert.

Am östlichen Rand der Flurnummer 2285 verläuft der Reiflsbach. Bei einem positiven gemeindlichen Einvernehmen wäre von Seiten der zuständigen Behörden zu prüfen, in wie weit Überschwemmungsgefahr besteht und ob durch etwaige Aufschüttungen Retentionsraum verloren gehen würde.

Die Fläche befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebiets, entlang des Reiflsbaches befindet sich ein eingetragenes Biotop.

Dem BV kann aufgrund des § 35 Abs. 2 BauGB zugestimmt werden.

Der Antrag wird den tangierten Fachstellen im LRA zur Prüfung vorgelegt.

### **Beschluss:**

Der Antrag auf Baugenehmigung wird vom Bau- und Planungsausschuss befürwortet. Das Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung wird hergestellt. Auf wasserwirtschaftliche und naturschutzfachliche Belange, welche im Genehmigungsverfahren behandelt werden sollten, wird hingewiesen.

7 : 1

**8 Antrag auf Baugenehmigung über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Werkstatt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 360/3, Gem. Donaustauf, Gutenbergstraße 12**

---

### **Sachverhalt:**

-



Bauantragsnummer: 29/2020  
 Das Bauvorhaben liegt im: Innenbereich  
 Gebietsart nach Flächennutzungsplan: WA  
 Das Bauvorhaben liegt im Bereich eines/einer:  
 Bezeichnung des Gebietes/Plans:  
 Abweichungen vom Bebauungsplan:  
 Nachbarunterschriften sind vorhanden: Nein **fehlen von: Allen**

<b>Erschließung:</b>	<b>Ja/Nein:</b>	<b>Bemerkungen:</b>
Wasser	Ja	Nach Vorgabe Zweckverband R-Süd
Entwässerung	Ja	
Zufahrt	Ja	
Stellplätze nach VO	Ja	

**Bemerkungen:**

Das geplante BV befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Donaustauf (gem. § 34 BauGB) in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Das BV fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Verwaltung empfiehlt dem BV zuzustimmen.

**Beschluss:**

Der Antrag auf Baugenehmigung wird vom Bau- und Planungsausschuss befürwortet. Das Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung wird hergestellt.

**8 : 0**

**9 Instandsetzungsarbeiten am Feuerwehrgerätehaus Donaustauf**

**Sachverhalt:**

Am Feuerwehrgerätehaus Donaustauf ist die Erneuerung der Fenster und der Eingangstüre geplant, darüber hinaus soll die Beleuchtung im Anbau der Fahrzeughalle auf LED erfolgen.

Die Holzfenster des Gerätehauses wurden beim Bau vor etwa 27 Jahren eingesetzt und in der Zwischenzeit zwei Mal gestrichen. Ein Teil der Fenster weist Schäden auf, ein Großteil ist undicht, eine Instandsetzung wäre aufgrund des Alters unverhältnismäßig, daher wird eine Erneuerung durch Kunststofffenster angedacht. Die Kosten für die Erneuerung der Fenster belaufen sich auf etwa 30.000,- €

Die Haustüre ist ebenfalls verschlissen und schließt nicht mehr dicht. Die neue Türe soll in der gleichen Aufteilung von Glas-Elementen aber mit Aluminiumprofilen erfolgen. Die Kosten für das neue Türelement mit neuer Schließtechnik belaufen sich auf etwa 10.000,- €

Die Beleuchtung im Anbau des Gerätehauses wurde im Jahr 2004 mit Leuchtstoffröhren vorgenommen. Die Beleuchtung ist qualitätsbedingt störanfällig und entspricht hinsichtlich der Leuchtkraft nicht den Arbeitsstättenvorgaben. In der Fahrzeughalle des Altbaus steht ein ähnlicher Austausch an, hier will man aber erst die Erfahrungen aus dem Anbau diesbezüglich abwarten. Die Kosten für die Umrüstung des Anbaus belaufen sich auf etwa 4.500,- €

Insgesamt sind im Haushalt für die bereits länger geplanten Arbeiten 53.000,- € vorgesehen.

## **Beschluss:**

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, die Fenster am Feuerwehrgerätehaus Donaustauf zu erneuern.

**4:4**

Damit ist der Beschlussvorschlag abgelehnt.

Beschluss:

Die Haustüre am Feuerwehrgerätehaus Donaustauf und die Fenster auf der Nord- und Westseite werden erneuert.

**6:2**

Die Verwaltung soll ein Angebot für die Instandsetzung der Fenster der Ost- und Südseite einholen.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, die Beleuchtung im Anbau auf LED-Technik umzurüsten.

**8:0**

## **10 Bekanntgaben und Anfragen**

---

Der Vorsitzende Weigert berichtet über den aktuellen Sachstand zur Sicherung und Sanierung der Mauer in der Wörther Straße. Die Untersuchungen sind bereits in Gange und es wird parallel ein Zuschussantrag beim Landesamt für Denkmalpflege in München beantragt.

MGR Tischler untermauert die Dringlichkeit der Sanierung, da die Absperrung eine Verengung der Fahrbahn darstellt.

Der Vorsitzende Weigert berichtet über den aktuellen Sachstand zur Sicherung und Sanierung der Mauer in der Wörther Straße. Die Untersuchungen sind bereits in Gange und es wird parallel ein Zuschussantrag beim Landesamt für Denkmalpflege in München beantragt.

MGR Tischler untermauert die Dringlichkeit der Sanierung, da die Absperrung eine Verengung der Fahrbahn bewirkt.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Weigert  
Ausschussvorsitzender

Fabian Feldmeier  
Schriftführung