

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 16.03.2021  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ende: 20:50 Uhr  
Ort: in der Schulturnhalle Jahnstraße

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Ausschussvorsitzender**

Herr Wolfgang Weigert

### **Ausschussmitglied**

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

### **stv. Ausschussmitglied**

Herr Florian Eckert

Vertretung für Frau Brigitte West

### **Schriftführer**

Herr Fabian Feldmeier

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

### **Ausschussmitglied**

Frau Brigitte West

## TAGESORDNUNG

1. Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.02.2021  
Vorlage: Don/2021-I-4345
2. Antrag auf Baugenehmigung über Sanierung und Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses für zukünftige Nutzung als Zweifamilienhaus, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 139, Gem. Sulzbach a.d.Donau, Tulpenweg 15  
Vorlage: Don/2021-IV-3359
3. Antrag auf Baugenehmigung über den Neubau von 4 Reihenhäusern der Gebäudeklasse 2 mit 4 Garagen (geänderter Plan) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 405, Gem. Donaustauf, Ludwigstraße 24  
Vorlage: Don/2021-IV-3365
4. Neubau einer Garage mit Carport in der Mozartstraße 2, Donaustauf - Änderung der Planung  
Vorlage: Don/2021-IV-3364
5. Antrag auf Baugenehmigung über die Errichtung eines Kiosk's (Gastro-Container) auf der Gastrofläche der Walhalla auf dem Grundstück Fl.-Nr. 334/2, Gem. Donaustauf, Nähe Walhallastraße 48  
Vorlage: Don/2021-IV-3372
6. Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des BBP "Strath-Areal"  
Vorlage: Don/2021-IV-3357
7. Informationen bezüglich Radwegförderungen  
Vorlage: Don/2021-IV-3366
8. Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberes Feld I"  
hier: Information und Beratung über mögliche Planungsvarianten und Beschluss über weiteres Vorgehen  
Vorlage: Don/2021-I-4344
9. Arbeiten zur Stabilisierung der Böschungsbereiche am Sportplatz in Sulzbach  
Vorlage: Don/2021-IV-3369
10. Bekanntgaben und Anfragen

**1 Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.02.2021**

**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, die Vertreter der Presse, sowie den Schriftführer Herrn Feldmeier.

Ab Beginn der öffentlichen Sitzung wird das Protokoll der nicht öffentlichen Sitzung vom 23.02.2021 in Umlauf gebracht.

Anschließend lässt er über die Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 23.02.2021, welches im Ratsinformationssystem freigegeben wurde, abstimmen.

**8 : 0**

**2 Antrag auf Baugenehmigung über Sanierung und Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses für zukünftige Nutzung als Zweifamilienhaus, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 139, Gem. Sulzbach a.d.Donau, Tulpenweg 15**

**Sachverhalt:**

Bauantragsnummer: 7/2021  
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: 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:**

Das geplante BV befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Sulzbach (§ 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.

**Beschluss:**

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

**8 : 0**

**3 Antrag auf Baugenehmigung über den Neubau von 4 Reihenhäusern der Gebäudeklasse 2 mit 4 Garagen (geänderter Plan) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 405, Gem. Donaustauf, Ludwigstraße 24**

**Sachverhalt:**

Bauantragsnummer:	8/2021
Das Bauvorhaben liegt im:	Innenbereich
Gebietsart nach Flächennutzungsplan:	Allgemeines Wohngebiet
Das Bauvorhaben liegt im Bereich eines/einer:	Bebauungsplanes
Bezeichnung des Gebietes/Plans:	„Donaustauf Nord“
Abweichungen vom Bebauungsplan:	Ja
Nachbarunterschriften sind vorhanden:	Nein <b>fehlen von: Allen</b>

---

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

---

**Bemerkungen:**

In vorliegender Planung, wurden die Änderungen umgesetzt, welche vom LRA an den Bauherren vorgegeben wurden. Diese waren:

- Geänderte Abstandflächen gem. neuer BayBO,
- Kleinere Gauben,
- Der Höhenversatz zwischen den 4 Gebäuden wurde entfernt,
- Das Gebäude wurde tiefer ins Gelände gesetzt.

Die Verwaltung empfiehlt den Änderungen zuzustimmen, da sich das Gebäude dadurch besser in die umliegende Bebauung einfügt.

**Beschluss:**

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

8 : 0

#### 4 **Neubau einer Garage mit Carport in der Mozartstraße 2, Donaustauf - Änderung der Planung**

##### Sachverhalt:

Das Landratsamt Regensburg teilte mit, dass aufgrund ortsplanerischer und denkmalschutzrechtlicher Bedenken, eine Planänderung vorgenommen werden musste.

So wurde nun die Dachform (Flachdach statt abgerundetes Dach) und die Lage (weiter nördlich) des Carports verändert. Der Ortsheimatpfleger wurde eingebunden und teilte seine Zustimmung zu der nun geänderten Planung mit.

##### Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, der Planänderung zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

8 : 0

#### 5 **Antrag auf Baugenehmigung über die Errichtung eines Kiosk's (Gastro-Container) auf der Gastrofläche der Walhalla auf dem Grundstück Fl.-Nr. 334/2, Gem. Donaustauf, Nähe Walhallastraße 48**

##### Sachverhalt:

Bauantragsnummer:	10/2021
Das Bauvorhaben liegt im:	Außenbereich
Gebietsart nach Flächennutzungsplan:	
Das Bauvorhaben liegt im Bereich eines/einer:	Natur- und Landschaftsschutzgebietes
Bezeichnung des Gebietes/Plans:	
Abweichungen vom Bebauungsplan:	
Nachbarunterschriften sind vorhanden:	Ja <b>fehlen von:</b>

<b>Erschließung:</b>	<b>Ja/Nein:</b>	<b>Bemerkungen:</b>
Wasser		Wassertank
Entwässerung		Nicht erforderlich
Zufahrt	Ja	
Stellplätze nach VO		Nicht erforderlich

Bemerkungen:

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

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 dem Antrag zuzustimmen, da öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung mit Wasser mittels Wassertank gesichert und eine Zufahrt vorhanden ist.

### **Beschluss:**

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

**8 : 0**

## **6 Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des BBP "Strath-Areal"**

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beantragt in der Lessingstraße 12 ein Kiesdach auf seiner bereits errichteten Flachdachgarage. Das Grundstück befindet sich im BBP „Strath-Areal“ und beinhaltet die Festsetzung, dass Flachdächer von Garagen zu begrünen sind. (Festsetzung 2.1.3 Dachdeckung - begrünte Flachdachgaragen)

Vom Antragsteller wird somit ein Antrag auf isolierte Befreiungen von den Festsetzungen beantragt. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Befreiung als Präzedenzfall für weitere Befreiungen angesehen wird. Kiesdächer im gesamten Gebiet, würden der grundsätzlichen Planung, auch hinsichtlich Microklima, vorrangig jedoch hinsichtlich der Niederschlagswassereinleitung, widersprechen.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag nicht zuzustimmen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, dem Antrag auf isolierte Befreiung zuzustimmen.

**0 : 8**

## **7 Informationen bezüglich Radwegförderungen**

### **Sachverhalt:**

Aktuell gibt es zwei verschiedene Förderprogramme für Radwege:

- Förderung „D-Routen“
- Förderung „Stadt-Land“

### **Förderung „D-Routen“:**

Dies betrifft die D6 Route, also den Donauradweg.

Gefördert werden

- Zustandserfassungen
- Maßnahmen zur Verbesserung der Oberflächenbeschaffenheit oder der Ausbaubreite

- Einheitliche wegweisende Beschilderung (zumindest gemäß dem FGSV-Standard)
- Erforderliche Streckenverlegungen
- Maßnahmen zur Verbesserung der Sicherheit
- Bau von Raststätten mit neuen modernen Standards aus dem Bereich Digitales und E-Mobilität
- Fahrradabstellanlagen
- Marketingmaßnahmen

### **Förderung „Stadt-Land“:**

Die betrifft hauptsächlich das Radwegenetz für den Alltagsradverkehr. Voraussetzung für die Förderung ist, dass das jeweilige Vorhaben:

- Bau und verkehrstechnisch einwandfrei ist,
- Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit geplant ist,
- Eine positive Prognose für die Verlagerung des Berufs- oder Alltagsverkehrs aufweist,
- Nicht ausschließlich touristischen Zwecken dient,
- Die Planung im Rahmen eines integrierten Verkehrskonzeptes oder min. eines Radverkehrskonzeptes bzw. Radnetzes erfolgt,
- Dauerhaft, verkehrssicher und nachhaltig ist und
- Bis zum 31.12.2023 umgesetzt ist.

Die Verwaltung bittet um Vorschläge, was umgesetzt werden könnte.

## **8 Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberes Feld I" hier: Information und Beratung über mögliche Planungsvarianten und Beschluss über weiteres Vorgehen**

### **Sachverhalt:**

Von Seiten der Gemeinde wird schon länger geplant, das „Obere Feld“ hinsichtlich einer angestrebten Nachverdichtung bauplanerisch neu zu ordnen. Vom Bau- und Planungsausschuss wurde daher ein Umgriff eines Bebauungsplans festgelegt und die Erarbeitung eines Vorschlages erbeten.

Von Seiten des Planungsbüros Altmann wurde ein Vorschlag mit der Festlegung von großen Baufenster über die einzelnen Grundstücke hinaus mit weiteren groben textlichen Festsetzungen vorgeschlagen, dies hätte allerdings zur Folge, dass mehrere Flurstücke zu einer Bebauung zusammengelegt werden könnten und dadurch gebietsuntypisch große Häuser bzw. eine gebietsuntypische Anzahl an Wohneinheiten entstehen könnte, was von Seiten der Gemeinde städteplanerisch nicht gewollt ist.

Vom Vorsitzenden des Bau- und Planungsausschuss wurde ein Vorschlag mit zwei getrennten Baufenstern je Flurnummer erstellt, was zum Vorteil hätte, dass die hinterliegenden Gebäude baulich zurückhaltender festgesetzt werden könnten. Nachdem das Gebiet in der Umsetzung doch etwas heterogen ist, ist aber eine passgenaue Planung fast nicht möglich, was zur Folge hätte, dass relativ bald mit Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (Baufenster, Zufahrtssituation, etc.) zu rechnen wäre. Dies wiederum würde den Bebauungsplan langfristig aufweichen und mangelnde Rechtssicherheit erzeugen.

Der Vorschlag von Geschäftsleiter Unertl zielt auf die Umsetzung in Form eines einfachen Bebauungsplans ab, der keine Baufenster abbildet, sondern nur mit wenigen, aber dann strikt umzusetzenden textlichen Festsetzungen die Bebauung regelt. Folgende Festsetzungen wurden vorgeschlagen:

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

- Die zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird mit 2 Vollgeschossen festgelegt.
- Die GRZ wird mit 0,35 festgesetzt.
- Die GFZ wird mit 0,6 festgesetzt.

2. Es wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

#### 3. Anzahl der Wohneinheiten

- je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
- je Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit zulässig

#### 3. Private Grünflächen

Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Terrassen, Zuwegungen oder Nebenanlagen und deren Zufahrten überbaut sind, sind zu begrünen. Der Grünflächenanteil in Bezug zum Gesamtgrundstück muss mindestens 50 % betragen. Mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen und wassergebundene Decke befestigte Flächen gelten nicht als Grünfläche.

#### 4. Baumpflanzungen

Je errichteter Wohneinheit ist ein Laubbaum-Hochstamm der Wuchsklasse II mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm mit Ballen zu pflanzen.

Jedem Bauantrag ist verbindlich ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen dessen Umsetzung als Auflage zur Baugenehmigung aufgenommen wird.

Der Ausschussvorsitzende spricht sich klar für den Vorschlag von Herrn Unertl aus, der am zielführendsten erscheint. In der Diskussion wird besonders der Vorschlag hinsichtlich der privaten Grünflächen positiv hervorgehoben.

Es wird angeregt die Schmutz- und Niederschlagswassersituation vorab zu prüfen, außerdem wird die Aufnahme der Festsetzung des zwingenden Baus von Satteldächern vorgeschlagen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, den Vorschlag von Geschäftsleiter Unertl weiter zu verfolgen und durch das Planungsbüro ausarbeiten zu lassen, die Überprüfung der Schmutz- und Niederschlagswassersituation soll durchgeführt werden, die Aufnahme der Festsetzung zum zwingenden Bau von Satteldächern geprüft werden.

**8 : 0**

## **9 Arbeiten zur Stabilisierung der Böschungsbereiche am Sportplatz in Sulzbach**

### **Sachverhalt:**

Im Süd – Östlichen Bereich des Sportplatzes in Sulzbach fällt das Gelände auf der ganzen Breite des Platzes ab. Dies soll an der Südlichen Ecke mit dem Einbau von Winkelstützsteinen abgefangen werden. An der Nördlichen Ecke soll eine Böschungssicherung mit Wasserbausteinen gemacht werden. Zwischen den beiden Eckfahnen soll Erdreich und Humus an der Böschung eingebaut und mit Rasengranulat der Spielbereich wiederhergestellt werden.

Der Sportverein entfernt dazu alle vorhandenen Einbauten und wird sie nach Fertigstellung wieder einbauen. Die Humusarbeiten zwischen den beiden Eckpunkten würden sie auch in Eigenregie übernehmen, Eventuell entstehende Kosten sollen mit Übernommen werden.

Auffüllmaterial würde kostenlos vom Baugebiet in Sulzbach anfallen und von der Firma angeliefert werden.

Wegen noch anstehender Fußballspiele muss dazu die Spielpause im Juni und Juli genutzt werden.

## **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, die Arbeiten zur Stabilisierung der Böschungsbereiche am Sportplatz in Sulzbach durchführen zu lassen.

8 : 0

## **10 Bekanntgaben und Anfragen**

---

Der Ausschussvorsitzende teilt mit, dass der Fensteraustausch im Feuerwehrgerätehaus Donaustauf abgeschlossen ist, ein Angebot für die Instandsetzung der bestehenden Holzfenster wurde noch nicht eingeholt.

## **To-do Liste:**

### Bebauungsplan „Obere Felder I“:

- Weiterleitung der Vorschläge an Büro Altmann/ Frau Spieß mit der Bitte um Ausarbeitung und Prüfung ob mit den geplanten Festsetzungen (insbesondere 50% Grünanteil) die angestrebte Nachverdichtung umsetzbar ist. Weiterhin Prüfung der Festsetzung der zwingenden Festsetzung von Satteldächern.
- Prüfung der Schmutzwasser- und Niederschlagswassersituation im Hinblick auf die geplante Nachverdichtung um feststellen zu können, ob die Erschließung ausreichend ist und welche Festsetzungen hinsichtlich des Niederschlagswassers gemacht werden müssen (Rückhaltezysternen etc.)
- Nächste Behandlung nach Abarbeitung der Punkte in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses im Mai.

### Stabilisierung des Böschungsbereichs am Sportplatz Sulzbach:

- Auftragserteilung und Umsetzung der Maßnahme

### Radwegeförderung:

- Aufnahme von etwaig eintreffenden Vorschlägen der Mitglieder des Ausschusses zu möglichen Maßnahmen und Weiterleitung an den Ausschussvorsitzenden.

### Gedenkbild für die Weltkriegsverstorbenen an der Kirche in Sulzbach

- In Erfahrung bringen, wer für die Instandhaltung der Gedenktafel für die Weltkriegsverstorbenen an der Kirche in Sulzbach zuständig ist und Bekanntgabe in der nächsten Sitzung.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Weigert

Fabian Feldmeier  
Schriftführung

