

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSSES DONAUSTAUF

Sitzungsdatum:	Dienstag, 13.04.2021
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	21:00 Uhr
Ort:	im Bürgerhaus

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 16.03.2021
Vorlage: Don/2021-I-4376
2. Stützmauer Rampe Wörther Straße
Vorstellung der Sanierungsvarianten
Vorlage: Don/2021-IV-3386
3. Antrag auf Baugenehmigung über den Neubau eines Gartenhäuschens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 88, Gem. Sulzbach a.d.Donau, Waldweg 17
Vorlage: Don/2021-IV-3367
4. Antrag auf Baugenehmigung über die Erweiterung eines bestehenden Vordachs und Umbau zum Wintergarten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 374/5, Gem. Donaustauf, Fatimastraße 25
Vorlage: Don/2021-IV-3380
5. Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides über den Neubau von 2 zweigeschossigen Einfamilienhäuser mit je einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 593, Gem. Donaustauf, Prüllstraße 59 a
Vorlage: Don/2021-IV-3381
6. Antrag auf isolierte Befreiung/Abweichung von den Festsetzungen des BBP "Falkensteiner Straße"
Vorlage: Don/2021-IV-3387
7. Antrag zur Errichtung einer verkehrsberuhigten Zone / Spielstraße in der Käthe-Kollwitz-Straße
Vorlage: Don/2021-IV-3382
8. Bekanntgaben und Anfragen

1 Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.03.2021

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, Frau Luft von der MZ und Herrn Hossfeld von der Donau-Post, sowie den Schriftführer Herrn Feldmeier.

Ab Beginn der öffentlichen Sitzung wird das Protokoll der nicht öffentlichen Sitzung vom 16.03.2021 in Umlauf gebracht.

Das öffentliche Protokoll der Sitzung vom 16.03.2021 wurde von der Verwaltung nicht in das Ratsinfo-System eingestellt und lag daher den Mitgliedern des Ausschusses nicht vor. Die Abstimmung über das Protokoll vom 16.03.2021 wird in der nächsten Sitzung des Ausschusses nachgeholt.

2 Stützmauer Rampe Wörther Straße Vorstellung der Sanierungsvarianten

Sachverhalt:

Die Stützmauer an der Rampe der Wörther Straße beim Rathaus musste aufgrund von Schäden im vergangenen Jahr notgesichert und teilweise abgetragen werden. Die Mauer wurde vor gut 15 Jahren bereits saniert, offenbar wurde bei der damaligen Sanierung fehlerhaft gearbeitet. Durch falsch bzw. fehlerhaft eingebaute Wasserführungen der Straßen konnte über die Jahre unbemerkt Wasser in die Mauerkrone einsickern, was besonders in der kalten Jahreszeit zu massiven Frostschäden geführt hat. Auf der östlichen Rampe wurden Verschiebungen der Decksteine und Geländerstützen von über 10 cm festgestellt.

Das Büro EBB aus Regensburg wurde daraufhin mit der Prüfung der Standsicherheit und der Erstellung eines Sanierungsvorschlags beauftragt. Ein Mitarbeiter des Büros sollte dem Ausschuss die verschiedenen Sanierungsvarianten vorstellen und die Kosten der Maßnahmen erläutern, dieser war jedoch aus unbekannten Gründen nicht erschienen.

Auf Grundlage der in der Ladung übersandten Unterlagen über die Varianten der Sanierung wurde der Tagesordnungspunkt vom Vorsitzenden erläutert. In der Diskussion wurde von allen Gremiumsmitgliedern klar formuliert, dass ein Abbruch und Neuaufbau aufgrund der Kosten, der Optik und der anzunehmend langen Bauzeit nicht in Frage kommt. Gewünscht wurde eine überschaubare Sanierung der für die Standsicherheit relevanten Bauteile. Wichtig war den Ausschussmitgliedern, dass die Sanierung rasch, möglichst noch im Jahr 2021, begonnen wird, um eine dauerhafte Behinderung des Verkehrs und die Einschränkung für die Fußgänger zu vermeiden.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, die vom Büro EBB vorgeschlagenen Maßnahmen der kurzfristigen Lösung weiter ausarbeiten zu lassen, um eine möglichst schnelle und wirtschaftliche Umsetzung der Sanierung zu erreichen. Es soll geprüft werden, ob Dokumentationen der letzten Sanierung vorliegen, bei der bereits eine Injektionssicherung betrieben wurde, um unnötige Arbeiten zu vermeiden. Darüber hinaus wird gebeten, die Notwendigkeit von Drainagebohrungen zu prüfen. Die gesamte Planung soll mit Kostenberechnung vor der Ausschreibung vom Büro EBB dem Gremium vorgestellt werden.

3 Antrag auf Baugenehmigung über den Neubau eines Gartenhäuschens auf dem Grundstück Fl.-Nr. 88, Gem. Sulzbach a.d.Donau, Waldweg 17

Sachverhalt:

Bauantragsnummer: 9/2021
 Das Bauvorhaben liegt im: Innenbereich
 Gebietsart nach Flächennutzungsplan: Dorfgebiet
 Das Bauvorhaben liegt im Bereich eines/einer:
 Bezeichnung des Gebietes/Plans:
 Abweichungen vom Bebauungsplan:
 Nachbarunterschriften sind vorhanden: **fehlen von:**

Erschließung:	Ja/Nein:	Bemerkungen:
Wasser		Nicht erforderlich
Entwässerung		Nicht erforderlich
Zufahrt		Nicht erforderlich
Stellplätze nach VO		Nicht erforderlich

Bemerkungen:

Das BV liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Sulzbach (§ 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 sieht hier öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und empfiehlt dem Antrag zuzustimmen.

Beschluss:

Der Antrag auf Baugenehmigung wird vom Bau- und Planungsausschuss befürwortet.
 Das Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung wird hergestellt.
 Das Landratsamt Regensburg wird darauf hingewiesen, dass die im Jahr 2016 nachträglich genehmigte Grundstückseinfriedung, welche über 2 Meter hoch ist und somit nicht der Bayerischen Bauordnung entspricht, immer noch nicht zurückgebaut wurde.
 Weiter wird darauf hingewiesen, dass sich das BV im Überschwemmungsgebiet des Otterbachs

befindet.

7 : 1

4 Antrag auf Baugenehmigung über die Erweiterung eines bestehenden Vordachs und Umbau zum Wintergarten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 374/5, Gem. Donaustauf, Fatimastraße 25

Sachverhalt:

Bauantragsnummer: 11/2021
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: teilweise **fehlen von:**

Erschließung:	Ja/Nein:	Bemerkungen:
Wasser		Nicht erforderlich
Entwässerung		Nicht erforderlich
Zufahrt		Nicht erforderlich
Stellplätze nach VO		Nicht erforderlich

Bemerkungen:

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

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 Erteilung eines Vorbescheides über den Neubau von 2 zweigeschossigen Einfamilienhäuser mit je einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 593, Gem. Donaustauf, Prüllstraße 59 a

Sachverhalt:

Bauantragsnummer: 15/2021

Das Bauvorhaben liegt im:	Innenbereich
Gebietsart nach Flächennutzungsplan:	WA
Das Bauvorhaben liegt im Bereich eines/einer:	Bebauungsplan
Bezeichnung des Gebietes/Plans:	„Altdorferstraße“
Abweichungen vom Bebauungsplan:	
Nachbarunterschriften sind vorhanden:	Nein fehlen von:

Erschließung:	Ja/Nein:	Bemerkungen:
Wasser	Ja	Nach Vorgabe REWAG
Entwässerung	Nein	
Zufahrt	Nein	Sondervereinbarung
Stellplätze nach VO	Ja - Doppelgaragen	

Bemerkungen:

Das geplante BV befindet sich innerhalb des Baugebiets „Altdorferstraße“ in einem Allgemeinem Wohngebiet.

Von den prüfbaren Festsetzungen des BBP werden folgende Festsetzungen nicht eingehalten:

- Baulinie – Hauptgebäude minimal außerhalb der Baulinie, Garagen komplett außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen, da auf der dafür vorgesehenen Fläche, die Versorgungsleitungen des Anwesens in der Prüllstraße 59a verlaufen,
- Ringstraße wird nicht errichtet.

Folglich sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nötig, von welchen jedoch nur befreit werden kann, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Antrag zuzustimmen, da die Grundzüge der Planung aufgrund diesem atypischen Einzelfall, nicht berührt werden. Denn auch ohne der im BBP vorgesehenen, flächenversiegelnden Asphaltstraße, können die geplanten BV realisiert werden. Die Zufahrten (anstatt der Asphaltstraße) sind gem. Stellplatzsatzung in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen. Das Kanalnetz wird dadurch entlastet.

Es wird darauf hingewiesen, dass der umfangreiche Baumbestand, erst in der vegetationsfreien Zeit ab dem 01. Oktober gerodet werden darf. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Zufahrt über die Gregor-Mendl-Straße derzeit noch nicht asphaltiert ist. Für eine gesicherte Erschließung ist eine, noch zu formulierende Sondervereinbarung mit dem Markt Donaustauf abzuschließen.

Beschluss:

Der Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides wird vom Bau- und Planungsausschuss befürwortet. Einer Befreiung von den Festsetzungen wird vorbehaltlich einer noch zu formulierenden Sondervereinbarung mit dem Markt Donaustauf für die verkehrliche Erschließung zugestimmt. Das Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung wird hergestellt.

8 : 0

6 Antrag auf isolierte Befreiung/Abweichung von den Festsetzungen des BBP "Falkensteiner Straße"

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt am Fliederweg 7 in Sulzbach einen Sichtschutz (Länge ca. 5,7m, Höhe 2m), zwischen den Grundstücken Fliederweg 5 und 7. Das Grundstück befindet sich im BBP „Falkensteiner Straße“.

Vom Antragsteller wird somit ein Antrag auf isolierte Befreiung/Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Einfriedungssatzung beantragt.

Stellungnahme Verwaltung:

Gemäß der Festsetzung des BBP gilt in diesem Bereich die Einfriedungssatzung von Donaustauf. Diese besagt, dass Einfriedungen max. 1,5m hoch sein dürfen und ein offen-geschlossen-Verhältnis von 50 % vorliegen muss. Geschlossene Bretterwände o.ä. geschlossenen Einfriedungen sind nicht gestattet.

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen.

Beschluss:

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

0 : 8

7 Antrag zur Errichtung einer verkehrsberuhigten Zone / Spielstraße in der Käthe-Kollwitz-Straße

Sachverhalt:

Von den Anwohnern der Käthe-Kollwitz-Straße wurde ein Antrag zur Errichtung einer verkehrsberuhigten Zone / Spielstraße gestellt. Der Antrag wurde von 15 Familien unterschrieben. Bei der Käthe-Kollwitz-Straße handelt es sich um eine Durchfahrtsstraße. Die Antragsteller wünschen sich, diese Straße zu einem Ort zu gestalten, in dem ein friedliches und verkehrssicheres Nebeneinander von Autos, Fahrradfahrern, Fußgängern und spielenden Kindern möglich ist.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass folgende Punkte in einer verkehrsberuhigten Zone eingehalten werden müssen:

1. Wer ein Fahrzeug führt, muss mit Schrittgeschwindigkeit fahren,
2. Wer ein Fahrzeug führt, darf den Fußgängerverkehr weder gefährden noch behindern; wenn nötig, muss gewartet werden,
3. Wer zu Fuß geht, darf den Fahrverkehr nicht unnötig behindern,
4. Wer ein Fahrzeug führt, darf außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen nicht parken, ausgenommen zum Ein- und Aussteigen und zum Be- oder Entladen, vorschriftswidrig geparkte Fahrzeuge dürfen regelmäßig im Sofortvollzug abgeschleppt werden.
5. Wer zu Fuß geht, darf die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass eine Verkehrsüberwachung des fließenden Verkehrs nicht möglich ist, da die Radargeräte unter 20 km/h nicht messen können.

Hinsichtlich der Umsetzung einer verkehrsberuhigten Zone reicht es regelmäßig nicht aus, nur lediglich eine Beschilderung anzubringen. Um die zulässige Höchstgeschwindigkeit wirksam zu beschränken, ist es regelmäßig erforderlich, bauliche Gestaltungen in Form von Versätzen,

Teilaufpflasterungen und Plateauaufpflasterungen auszuführen. Hierzu ist jedoch vorab das Vorliegen einer besonderen örtlichen Gefahrenlage festzustellen.

Im Ausschuss ergibt sich eine konträre Diskussion über die Notwendigkeit eines verkehrsberuhigten Bereichs in dieser Straße, die praktisch nur von Anwohnern und Besuchern genutzt wird. Auch wird ein Abwarten der Bautätigkeit bis zur Fällung einer Entscheidung diskutiert. Einige Mitglieder sehen die Umsetzung eines verkehrsberuhigten Bereichs positiv und würden diesen sofort umsetzen.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, den Antrag in einem Jahr erneut zu behandeln und die Verwaltung damit beauftragt wird, ein Konzept für eine rechtskonforme Spielstraße auszuarbeiten.

5 : 3

8 Bekanntgaben und Anfragen

- Ausschussmitglied Hr. Eckert bemängelt, dass die zeitlich begrenzten Parkplätze für Wertstoffhofbesucher, zu viel und nicht voll ausgelastet sind. Der Ausschussvorsitzende Hr. Weigert schlägt vor, in den nächsten Sitzungen eine Vor-Ort-Besichtigung durchzuführen und Situation durchzusprechen.
- Ausschussmitglied Hr. Eckert weist darauf hin, dass im Baugebiet Strath-Areal, die Stützmauern nicht gem. den Festsetzungen des BBP gebaut wurden. Der Ausschussvorsitzende Hr. Weigert informiert, dass hierfür die untere Bauaufsichtsbehörde zuständig ist.
- Der Ausschussvorsitzende Hr. Weigert weist darauf hin, dass der Pavillon beim Burgaufgang neu gestrichen werden sollte.

To-do-Liste aus öffentlicher und nichtöffentlicher Sitzung

- Information Büro EBB über den Beschluss zur weiteren Ausplanung der kurzfristigen Sanierungsmaßnahmen.
- Recherche über die bereits erfolgte Sanierung der Stützmauer und Übersendung der Dokumentation an das Büro EBB.
- Erarbeitung einer Sondervereinbarung für die Erschließung der Einfamilienhäuser Prüllstr. 59a
- Wiedervorlage Antrag im Bauausschuss zum verkehrsberuhigte Bereich Käthe-Kollwitz-Str. im April 2022
- Anstrich Pavillon am Burgaufgang
- Erneuerung Ballfangzaun am Allwetterplatz Schule im unteren Bereich (Unfallgefahr!)
- Vergabe Arbeiten Ballfangzaun Sportplatz Sulzbach und Glasfaseranschluss Schule

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

