

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

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 21.07.2020  
Beginn: 19:00 Uhr  
Ende: 20:54 Uhr  
Ort: Sitzungssaal des Rathauses Donaustauf

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Ausschussvorsitzender**

Herr Wolfgang Weigert

### **Ausschussmitglied**

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

### **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 16.06.2020  
Vorlage: Don/2020-I-4077
2. Antrag auf isolierte Abweichung von der Einfriedungssatzung einer bestehenden Einzäunung in der Altdorferstraße 9  
Vorlage: Don/2020-IV-3238
3. Antrag auf Baugenehmigung über die Errichtung eines Nebengebäudes mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 408/3 der Gemarkung Sulzbach a.d.Donau, Lindenweg 9  
Vorlage: Don/2020-IV-3229
4. Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides über die Errichtung eines Doppelhauses (Zweifamilienhaus) mit Garage bzw. Carport, 2 Vollgeschosse, Satteldach, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2285/0 der Gemarkung Donaustauf, Nähe Reifldinger Straße 39  
Vorlage: Don/2020-IV-3231
5. Tektur zum Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 410/2 der Gemarkung Donaustauf, Jahnstraße 2 a  
Vorlage: Don/2020-IV-3232
6. Antrag auf Baugenehmigung über Nutzungsänderung von einem Lagerraum in einen Produktionsraum für die Eisdiele/Café/Restaurant auf dem Grundstück Fl.-Nr. 82 der Gemarkung Donaustauf, Maxstraße 24  
Vorlage: Don/2020-IV-3235
7. Nutzungsänderung zu Bauplan-Nr. S 43-2011-1700 über die Umnutzung der genehmigten Einliegerwohnung zu einer Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 381/5 Gem. Donaustauf, Ludwigstraße 20 a  
Vorlage: Don/2020-IV-3236
8. Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 585/2 Gem. Sulzbach a.d.Donau, Nähe Thiergartenstraße 1  
Vorlage: Don/2020-IV-3237
9. Beratung und Beschluss über die Entwässerung und Asphaltarbeiten in der Jahnstraße  
Vorlage: Don/2020-IV-3234
10. Beratung Veränderungssperre Bebauungsplan "Donaustauf-Süd"  
Vorlage: Don/2020-IV-3240
11. Bekanntgaben und Anfragen

## **1 Eröffnung der Sitzung und Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 16.06.2020**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung, stellt die ordnungsgemäße Ladung der Marktgemeinderatsmitglieder fest und erkundigt sich nach den Einwänden gegen die Tagesordnung. Er begrüßt den Schriftführer Herrn Feldmeier.

Ab Beginn der öffentlichen Sitzung wird das Protokoll der nicht öffentlichen Sitzung vom 16.06.2020 in Umlauf gebracht.

Anschließend lässt er über die Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzungen vom 16.06.2020, welches im Ratsinformationssystem freigegeben wurde, abstimmen.

**8 : 0**

## **2 Antrag auf isolierte Abweichung von der Einfriedungssatzung einer bestehenden Einzäunung in der Altdorferstraße 9**

Nach Feststellung einer widerrechtlichen Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück in der Altdorferstraße 9, wurde der Grundstückseigentümer aufgefordert, einen Antrag auf isolierte Abweichungen von den Festsetzungen der Einfriedungssatzung zu stellen.

Folgende Festsetzungen werden nicht eingehalten:

§ 2

Abs. 2

*Geschlossene (...) Sichtschutzzäune (...), welche verkleidet oder bespannt werden, sind nicht zulässig. Dies gilt auch, wenn davor oder dahinter eine Bepflanzung vorgesehen ist. Eine Einfriedung gilt als geschlossen, wenn das geschlossen-offen Verhältnis mehr als 50 % beträgt.*

Abs. 4

*Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf 1,50 m nicht überschreiten.*

Der bereits 3-seitig errichtete Sichtschutzzaun ist 1,80 m hoch und ist komplett geschlossen.

Es bedarf somit einer isolierten Abweichung gem. Art. 63 Abs. 3 BayBO von der örtlichen Bauvorschrift gem. Art. 81 BayBO, von welcher befreit werden kann, wenn öffentliche und nachbarliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Verwaltung sieht die öffentlichen Belange nicht beeinträchtigt. Nachbarliche Belange werden nur mittelbar tangiert (keine direkt angrenzenden Nachbarn), jedoch nicht dergleichen beeinträchtigt, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung vorliegt.

Einer Abweichung könnte somit Zugestimmt werden.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss Donaustauf stimmt dem Antrag auf isolierte Abweichung von den örtlichen Bauvorschriften (Einfriedungssatzung) in der Altdorferstraße 9, Fl.-Nr. 608/64 Gem. Donaustauf zu.

**0 : 8**

Es wird angeregt, alle Grundstückserwerber bei Erwerb neuer Grundstücke, auf die örtlichen Satzungen und Verordnungen von Donaustauf hinzuweisen.

**3 Antrag auf Baugenehmigung über die Errichtung eines Nebengebäudes mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 408/3 der Gemarkung Sulzbach a.d.Donau, Lindenweg 9**

**Sachverhalt:**

Bauantragsnummer: 12/2020

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: 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:**

Zum Vorhaben wurde bereits vom Bauherrn ein Bauantrag eingereicht, der jedoch vom Marktgemeinderat in der Sitzung am 23.01.2020 abgelehnt wurde.

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

Hinsichtlich Dachform und Gebäudehöhen sind Parallelen zur umliegenden Bebauung zu erkennen. Die Abstandsflächenübernahme wurde vom Nachbarn unterschrieben.

Die Verwaltung empfiehlt dem Bauantrag zuzustimmen.

**Beschluss:**

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

**8 : 0**

**4 Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides über die Errichtung eines Doppelhauses (Zweifamilienhaus) mit Garage bzw. Carport, 2 Vollgeschosse, Satteldach, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2285/0 der Gemarkung Donaustauf, Nähe Reifldinger Straße 39**

Bauantragsnummer: 13/2020  
 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 **fehlen von:**  
 Nachbarn

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

Bemerkungen:

Das Bauvorhaben ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt, das Vorhaben befindet sich 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 wär 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.

Aus baurechtlicher Sicht ist der Antrag abzulehnen.

### **Beschluss:**

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

**0 : 8**

### **5 Tektur zum Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Carport auf dem Grundstück Fl.-Nr. 410/2 der Gemarkung Donaustauf, Jahnstraße 2 a**

Bauantragsnummer: 14/2020  
 Das Bauvorhaben liegt im: Innenbereich

Gebietsart nach Flächennutzungsplan: WA (Allgemeines Wohngebiet)  
 Das Bauvorhaben liegt im Bereich eines/einer: Bebauungsplanes  
 Bezeichnung des Gebietes/Plans: „Donaustauf-Nord“  
 Abweichungen vom Bebauungsplan: Ja  
 Nachbarunterschriften sind vorhanden: Ja **fehlen von:**

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

**Bemerkungen:**

Es liegt bereits ein genehmigter Bauantrag vom 24.09.2019 (S 43-2019-1184-BAVV) vor.

Die Tektur umfasst folgende Punkte:

- Gebäude um 0,75 m in Richtung Jahnstraße verschoben,
- In der Höhenlage wurde das Gebäude 0,50 m tiefer gesetzt (Bezugspunkt siehe Nordansicht)
- Stellplatz 2 längs zur Jahnstraße.

Empfehlung: Wegen der Geringfügigkeit der Änderungen kann der Tektur zugestimmt werden.

**Beschluss:**

Der Tekturantrag zum Bauantrag wird vom Bau- und Planungsausschuss genehmigt.  
 Das Einvernehmen für die Erteilung einer Genehmigung wird hergestellt.

**7 : 0**

MGR Blüml stimmt wg. Persönlicher Beteiligung nach Art. 49 GO nicht mit.

**6 Antrag auf Baugenehmigung über Nutzungsänderung von einem Lagerraum in einen Produktionsraum für die Eisdiele/Café/Restaurant auf dem Grundstück Fl.-Nr. 82 der Gemarkung Donaustauf, Maxstraße 24**

Bauantragsnummer: 15/2020  
 Das Bauvorhaben liegt im: Innenbereich  
 Gebietsart nach Flächennutzungsplan: MI

Das Bauvorhaben liegt im Bereich eines/einer: Sanierungsgebietes  
Bezeichnung des Gebietes/Plans: Ensemble Donaustauf mit  
Walhallalandschaft  
Abweichungen vom Bebauungsplan:  
Nachbarunterschriften sind vorhanden: größtenteils **fehlen von:**

---

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

---

Bemerkungen:

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

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

Empfehlung: Der Nutzungsänderung kann zugestimmt werden.

### **Beschluss:**

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

**8 : 0**

**7 Nutzungsänderung zu Bauplan-Nr. S 43-2011-1700 über die  
Umnutzung der genehmigten Einliegerwohnung zu einer  
Ferienwohnung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 381/5 Gem. Donaustauf,  
Ludwigstraße 20 a**

---

Bauantragsnummer: 16/2020  
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: Größtenteils **fehlen von:**

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

Bemerkungen:

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

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

### **Beschluss:**

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

**8 : 0**

## **8 Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 585/2 Gem. Sulzbach a.d.Donau, Nähe Thiergartenstraße 1**

Bauantragsnummer: 17/2020

Das Bauvorhaben liegt im: Außenbereich

Gebietsart nach Flächennutzungsplan: „Gebäude und Anlagen im Außenbereich“

Das Bauvorhaben liegt im Bereich eines/einer:

Bezeichnung des Gebietes/Plans:

Abweichungen vom Bebauungsplan:

Nachbarunterschriften sind vorhanden: **fehlen von:**

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

Bemerkungen:

Das BV liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Gemeindeteil Hammermühle (§ 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.

Lt. § 35 Abs. 3 Satz 1 liegt eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Empfehlung: Das BV würde öffentlichen Belangen entgegenstehen und ist somit abzulehnen.

### **Beschluss:**

Der Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides wird vom Bau- und Planungsausschuss auf die nächste Sitzung im August zurückgestellt.

Der Bauwerber soll eine geänderte Planung nachreichen.

**8 : 0**

## **9 Beratung und Beschluss über die Entwässerung und Asphaltarbeiten in der Jahnstraße**

Derzeit ist in der Jahnstraße beim Neubau des Kindergartens ein Betonhochbord eingebaut und provisorisch mit Asphalt angekeilt. Im Zuge des Neubaus werden entlang der Jahnstraße Parkplätze für den Kindergarten errichtet, u. a. 1 barrierefreier Stellplatz. Der Betonhochbord inkl. der Betonrinnenplatte soll ausgebaut werden und durch einen Granittiefbord mit neuer Betonrinnenplatte ersetzt werden, um ein dauerhaft reibungsloses Parken zu gewährleisten. Außerdem entspricht die derzeitige Situation nicht den Anforderungen der Barrierefreiheit im Sinne der DIN 18040, da der vorhandene Asphaltkeil die zulässige Schwellenhöhe von 25 mm übersteigt und das zulässige Gefälle von max. 6 % ebenfalls übersteigt.

Ein entsprechendes Angebot der Firma Prem Straßenbau GmbH, Kelheim wurde uns vom zuständigen Ingenieure-Büro EBB vorgelegt. Es beläuft sich auf 28.166,53 €.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, den Auftrag an die Fa. Prem Straßenbau GmbH in Kelheim, zum Angebotspreis von 28.166,53 € zu vergeben.

**8 : 0**

Der Bauausschuss kritisiert die bestehende Außenanlagenplanung der Fa. EBB dahingehend, dass die Arbeiten am Parkplatz vorab nicht erkannt und regulär ausgeschrieben wurden.

## **10 Beratung Veränderungssperre Bebauungsplan "Donaustauf-Süd"**

In der Sitzung vom 04.06.2020 hat der Marktgemeinderat Donaustauf die Änderung des Bebauungsplans „Donaustauf-Süd“ beschlossen, in der nächsten Sitzung des Marktgemeinderates soll die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung beschlossen werden. Nachdem hierzu eine Planungsabsicht und eine grobe Skizzierung des städtebaulichen Konzeptes erfolgen muss, erläutert der Vorsitzende dieses in groben Zügen:

Im Kern wurde vom Planer angedacht, das Gebiet nicht als Sondergebiet- Einkauf (SO), sondern als urbanes Gebiet (MU) festzusetzen, da mit dieser relativ neuen Form des Gebietstyps eine feste gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und eine Wohnnutzung in einem Obergeschoss rechtlich gesichert werden kann. Vorgesehen wären zwei Vollgeschosse, das Baufenster und die Parkplätze

wären in den Planungen ähnlich dem Bestand situiert.

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat die Veränderungssperre zur Sicherung der Änderung des Bebauungsplans „Donaustauf-Süd“ in vorgelegter Form zu beschließen, der Aufstellungsbeschluss ist bezüglich des Gebietstyps entsprechend abzuändern.

**7 : 0**

Martin Sendlbeck bei Abstimmung abwesend.

**11 Bekanntgaben und Anfragen**

---

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Wolfgang Weigert

Fabian Feldmeier  
Schriftführung