



## Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 40. öffentliche Sitzung des Bau- und

Umweltausschusses am Montag, 04.03.2024

im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

<b>Beginn:</b> 19:00 Uhr		<b>Ende:</b> 20:35 Uhr
<b><u>Anwesenheit:</u></b>		<b><u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u></b>
1. Bürgermeister Böhm Christoph		
2. Bürgermeister Reichhardt Hans		
3. Bürgermeister Seibold Josef		
<b><u>Marktgemeinderatsmitglieder:</u></b>		
Botzenhart	Rita	
Heinle	Paul	
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Löchle	Holger	
Schmid	Christoph	
Singer	Josef	(Vertr. für MGR Weng Christian)
Söll	Helmut	

<b><u>Entschuldigt:</u></b> MGRin Stiefel Cornelia, MGR Strobl Raimund und Weng Christian	<b><u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u></b>
---	---

<b><u>Protokollführer:</u></b>	VA Mayer Günther
<b><u>Verwaltung:</u></b>	BAL Guckler Markus
<b><u>Sachverständige:</u></b>	--
<b><u>Anwesende Ortstermin:</u></b> 1. Bürgermeister Böhm Christoph, 2. Bürgermeister Reichhardt Hans, 3. Bürgermeister Seibold Josef, MGRin Botzenhart Rita, MGR Heine Paul, Kraus Markus, Kuhn Elmar, Singer Josef, Söll Helmut.	

# Öffentlicher Teil

## der 40. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 04.03.2024

Der Vorsitzende begrüßte die anwesenden Marktgemeinderatsmitglieder und stellte fest, dass diese ordnungsgemäß geladen wurden. Anschließend stellte er die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

Gegen die Tagesordnung der heutigen Sitzung wurden ebenfalls keine Einwände vorgebracht.

### **TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 05.02.2024**

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und somit einstimmig genehmigt.

### **TOP 2: Vollzug des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG); Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach Art. 16 Abs. 1 BayWaldG für das Grundstück Fl.Nr. 433/0 Gem. Schönenberg**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende stellt den Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach Art. 16 Abs. 1 BayWaldG für das Grundstück Flur-Nr. 433/0 Gemarkung Schönenberg vor. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) aus Krumbach bittet hierzu um Stellungnahme seitens des Marktes. Das besagte Grundstück mit einer Größe von 4,2 ha soll mit Laubwald aufgeforstet werden. Es liegt direkt an der Kreisstraße GZ 16, zwischen Schönenberg und den Kiesweihern. Auf diesem Grundstück sollte vor Jahren bereits eine große PV-Freiflächenanlage errichtet werden, was aber seitens des Marktes damals abgelehnt wurde. Das Mindeltal soll von derartigen Anlagen freigehalten werden. Ebenso verhält es sich gemäß Landschaftsplan mit großen Aufforstungen. Auch dies soll im Mindeltal grundsätzlich unterbleiben.

Beratung:

Aus dem Gremium ergeht außerdem noch der Einwand, dass die Lage des Grundstücks direkt an der GZ 16 für eine Aufforstung problematisch sei, was z. B. Wildwechsel anbelangt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Aufforstung des Grundstücks Flur-Nr. 433/0 der Gemarkung Schönenberg zu.

Abstimmungsergebnis: 4:7 (Ablehnung)

### **TOP 3: Baugesuche**

#### **a) Teilaufstockung eines Wohnhauses, Überdachung von Fertiggaragen mit Anbau einer überdachten Unterstellfläche, Fl.Nr. 630/9, 630/22 je Gem. Jettingen, Ziegeläckerweg 11**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der vorliegende Bauantrag sieht eine Teilaufstockung des vorhandenen Bungalows im Ziegeläckerweg 11 vor, sowie eine Überdachung von 4 bestehenden Fertiggaragen mit Anbau von überdachten Unterstellflächen.

Die Baumaßnahme liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ziegeläcker“. Der Bungalow mit Einliegerwohnung wurde 2018 genehmigt und liegt außerhalb des Baufensters des „Quartiers 7“ des Bebauungsplans. Außer der Baugrenzen-Überschreitung wurde auch der Drehung der Firstrichtung um 90° seitens des Bau- und Umweltausschusses zugestimmt.

Das Landratsamt Günzburg hat die entsprechende Genehmigung erteilt. Die nunmehr geplante Teilaufstockung des Bestandsgebäudes ist gemäß B-Plan zulässig, da zwei Vollgeschosse errichtet werden dürfen. Als Dachform wurde wieder ein Satteldach mit 23° Dachneigung gewählt, was den Vorgaben des Bebauungsplans entspricht. Beim neu entstehenden Obergeschoss handelt es sich laut Plandarstellung um eine eigene Wohneinheit, woraus sich einschließlich der bereits genehmigten Einliegerwohnung im EG insgesamt 3 Wohneinheiten ergeben. Dies ist laut B-Plan in diesem Quartier zulässig. Da die Einliegerwohnung mit ca. 38 m<sup>2</sup> unter der 40 m<sup>2</sup>-Grenze der Stellplatzsatzung liegt, sind zusammen mit den beiden Wohneinheiten im EG und OG insgesamt 5 Kfz-Stellplätze erforderlich. In der Baubeschreibung werden 6 Stellplätze erwähnt, welche auch planarisch nachvollziehbar sind. Weiterhin umfasst der Bauantrag eine Überdachung der bestehenden 4 Fertiggaragen im Stil des Gebäudedaches (Satteldach mit Ziegeldeckung).

Die Überdachung erstreckt sich auf der nördlichen Grundstücksgrenze über 23,615 m und an der östlichen Grundstücksgrenze über 11,52 m. Die zulässige Grenzbebauung von 9 m an einer Grundstücksgrenze bzw. 15 m über alle Grundstücksgrenzen ist deutlich überschritten. Eine Abstandsflächenübernahme durch den nördlichen Nachbar ist nicht möglich, da sich die Abstandsflächen des Nachbargebäudes und die Abstandsflächen der geplanten Überdachung überlappen würden. Es wird daher im Rahmen des Bauantrages eine Abweichung von der Bayerischen Bauordnung beantragt, mit der Begründung, dass die Überdachung in erster Linie einer späteren PV-Anlage dienen soll. Der nördliche Nachbar hat dem Antrag auf Abweichung zugestimmt.

Beratung:

Der Vorsitzende schlägt dem Gremium vor, dass auf die Überdachung in Richtung Ziegeläckerweg möglichst verzichtet werden soll, um Abstand zur Straße zu halten und die Dachfläche etwas zu minimieren. Der Vorschlag wird vom Bau- und Umweltausschuss begrüßt. Aus dem Gremium ergeht noch der Hinweis, dass die Überdachung der 4 Fertiggaragen wohl auch den Grund hat, dass die Flachdächer der bestehenden Fertiggaragen bereits teilweise undicht sind. Gegen die Aufstockung des Wohnhauses bzw. des Bungalows bestehen keine Einwände, da eine zweigeschossige Bauweise in diesem Quartier grundsätzlich zulässig ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt den Bauantrag zur Teilaufstockung eines Wohnhauses und der Überdachung von Fertiggaragen mit Anbau einer überdachten Unterstellfläche im Ziegeläckerweg 11 formell ab und ermächtigt die Verwaltung, mit der Antragstellerin ein Gespräch zur Reduzierung der überdachten Fläche bei den Fertiggaragen zu führen.  
Abstimmungsergebnis: 10:1

**b) Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr. 1772/6 Gem. Jettingen, Krankenhausstr. 43  
(Bekanntgabe Genehmigungsfreistellung)**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erläutert den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in der Krankenhausstraße 43, welcher im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens bereits verwaltungsmäßig behandelt wurde. Der Bauantrag hält alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Baugebiet zwischen Krankenhausstraße und Allerheiligenweg (heute Enderlestraße)“ aus dem Jahre 2016 ein. Verantwortlich hierfür sind ausschließlich der Bauherr und sein Planfertiger. Es handelt sich hierbei um ein zweigeschossiges und nicht unterkellertes Einfamilienhaus als Fertighaus mit Satteldach und einer Dachneigung von 30°. Die Abmessungen betragen 11,415 x 9,23 x 8,975 m. Die geplante Doppelgarage soll ein Flachdach erhalten und besitzt die Grundfläche 7 x 6 m. Das Baugrundstück liegt an einer Privatstraße im Teileigentum der angrenzenden Grundstückseigentümer. Die Grund- und Geschossflächenzahl gemäß Bebauungsplan wird jeweils eingehalten. Nachbarunterschriften liegen nicht vor.  
Im Anschreiben des Marktes wird bei Freistellungsverfahren darauf hingewiesen, dass die beteiligten Nachbarn über die Baumaßnahme informiert werden sollten.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in der Krankenhausstraße 43 zur Kenntnis.

**c) Neubau einer Garage, Fl.Nr. 597/4 Gem. Scheppach, Blumenstr. 8**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Eine bestehende Garage mit den Abmessungen 6,64 x 5,55 m (Grundfläche) soll durch eine Großgarage mit einer Nutzfläche von 99,08 m<sup>2</sup> und den Abmessungen 12,235 x 8,85 x 3,90 m (Firsthöhe) ersetzt werden. Das mit einem kleinen Wohnhaus bebaute Baugrundstück in der Blumenstraße 8 in Scheppach liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Es handelt sich gemäß Flächennutzungsplan um Wohnbauflächen. Die geplante Garage soll in Holzständerbauweise mit horizontaler Holzverschalung und einem Dach aus Sandwichpaneelen errichtet werden. Die Dachneigung des Pultdaches beträgt 5°. Es wird eine Abweichung von der Bayerischen Bauordnung bezüglich der Abstandsflächen beantragt: die Abstandsflächen der neuen Garage überlappen sich mit denen des Wohnhauses. Alle erforderlichen Abstandsflächen liegen jedoch auf eigenem Grundstück. Ein Abstandsflächenplan liegt vor.

## Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zum Neubau einer Garage in der Blumenstraße 8 in Scheppach zu.

Abstimmungsergebnis: 11:0

## **TOP 4: Sonstiges**

### a) Anwesen Ried, Hauptstr. 328

Aus dem Gremium ergeht der Hinweis, dass in Ried beim Anwesen Hauptstraße 328 am Kirchplatz schlimme Zustände herrschen. Ein schrottreifes Auto, welches auch Öl verliert, blockiert den Kirchplatz. Im Hof des genannten Gebäudes wird Müll verbrannt, und im Gebäude wurden Ratten gesichtet.

Es wird gebeten, dass die Verwaltung diese Zustände dem Landratsamt und / oder der Polizei meldet.

### b) Verbindungsweg Rieder Weg – Baugebiet Ziegeläcker

Weiter ergeht die Anregung, den Wanderweg zwischen dem Rieder Weg (bei Haus-Nr. 29) und dem Baugebiet Ziegeläcker von Gestrüpp etc. freizumachen, da er nicht mehr befahr- oder begehbar ist.

Der Vorsitzende erläutert, dass nicht der Markt Eigentümer des Weges ist, sondern die Teilnehmergemeinschaft Flurbereinigung Jettingen.

Die öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses schließt um 19:47 Uhr.

Böhm  
1. Bürgermeister

Mayer  
Protokollführer