



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 41. öffentliche Sitzung des Bau- und

Umweltausschusses am Montag, 08.04.2024

im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 20:50 Uhr
<u>Anwesenheit:</u>		<u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u>
1. Bürgermeister Böhm Christoph		
2. Bürgermeister Reichhardt Hans		
3. Bürgermeister Seibold Josef		
<u>Marktgemeinderatsmitglieder:</u>		
Botzenhart	Rita	
Heinle	Paul	
Feuchtmayr	Helmut	(Vertr. für MGRin Stiefel Cornelia)
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Schmid	Christoph	
Schmucker	Markus	(Vertr. für MGR Löchle Holger)
Singer	Josef	(Vertr. für MGR Weng Christian)
Söll	Helmut	

<u>Entschuldigt:</u> MGRe Löchle Holger, MGRin Stiefel Cornelia, MGRe Strobl Raimund und Weng Christian	<u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u>
--	---

<u>Protokollführer:</u>	VA Mayer Günther/öffentlicher Teil BAL Guckler Markus/nichtöffentlicher Teil
<u>Sachverständige:</u>	--
<u>Anwesende Ortstermin zu TOP 7:</u> 1. Bürgermeister Böhm Christoph, 2. Bürgermeister Reichhardt Hans, 3. Bürgermeister Seibold Josef, MGRin Botzenhart Rita, MGRe Feuchtmayr Helmut, Heinle Paul, Kraus Markus, Kuhn Elmar, Schmucker Markus, Singer Josef, Söll Helmut.	

Öffentlicher Teil

der 41. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 08.04.2024

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 04.03.2024

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

- Beschaffung einer Pumpe für Hochwassereinsätze:
Der Auftrag zur Beschaffung einer Drehkolbenpumpe wurde der Fa. Börger GmbH mit einer Auftragssumme von 56.127,15 € brutto erteilt.
- Kanalsanierung Jettingen BA II:
Der Auftrag zur Projektierung und Umsetzung der Kanalsanierung in Jettingen westlich der Hauptstraße und Burgauer Weg (Bauabschnitt II) wurde dem Ingenieurbüro Steinbacher Consult, Neusäß, mit einer Auftragssumme von 46.909,31 € brutto erteilt.

TOP 3: Markt Zusmarshausen; 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 „An der Wiege II“; Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 BauGB (Bekanntgabe)

Vorinformation: Lageplan, Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 43 „An der Wiege II“

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erläutert die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 „An der Wiege II“ des Marktes Zusmarshausen für den Ortsteil Wörleschwang im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden an der Bauleitplanung. Es handelt sich um ein Baugebiet südöstlich von Wörleschwang, nördlich von Zusmarshausen. Der Bebauungsplan „An der Wiege II“ ist seit April 2020 rechtskräftig und soll nunmehr in Bezug auf den Immissionschutz bei Luftwärmepumpen geändert werden. In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans mussten Luftwärmepumpen folgende technischen Anforderungen erfüllen:

- Aufstellung nur in allseitig umschlossenen Räumen
- An Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie darf ein Schalldruckpegel, in 1 m Entfernung von der Öffnung, von 30 dB(A) nicht überschritten werden.

- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern ist grundsätzlich sicherzustellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

Diese textliche Festsetzung zum Einsatz von Luftwärmepumpen entfällt nunmehr durch die Änderung. Der Markt Zusmarshausen sieht die Festsetzung zwingender Auflagen für Luftwärmepumpen mittlerweile kritisch, deshalb sollen sie ersatzlos entfallen. Die Bauwerber können sich stattdessen an den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt orientieren.

Die Stellungnahme des Marktes Jettingen-Scheppach ist bereits verwaltungsmäßig erfolgt. Der Markt Jettingen-Scheppach äußert keine Anregungen oder Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans „An der Wiege II“, da die Belange des Marktes nicht berührt werden.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

TOP 4: Baugesuche

a) Neuplatzierung der Außentreppe, Fl.Nr. 104 Gem. Jettingen, Bischofstr. 4

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Beim bestehenden eingeschossigen Wohngebäude mit steilem Satteldach in der Bischofstraße 4 in Jettingen wurde im September 2023 eine Nutzungsänderung von einer Wohneinheit zu künftig drei Wohneinheiten beantragt. Es sollte außerdem ein kleiner zweigeschossiger Anbau mit Flachdach auf der Ostseite des Bestandsgebäudes errichtet werden.

Die Baugenehmigung wurde zwischenzeitlich durch das Landratsamt Günzburg erteilt. Das Bauvorhaben liegt in einem Mischgebiet in einem Bereich ohne Bebauungsplan und außerdem im Sanierungsgebiet „Altort Jettingen“. Die Wohneinheit Nr. 3 im Dachgeschoss wurde im ursprünglichen Bauantrag über eine zweiläufige, im Grundriss versetzt angeordnete Außentreppe und einen Laubengang erschlossen.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 25.09.2023 mehrheitlich dem Bauantrag zugestimmt. Der nun vorliegende Bauantrag enthält lediglich eine Neuplatzierung der Außentreppe, wobei die beiden Treppenläufe jetzt geradlinig in einer Flucht gesetzt werden. Der obere Treppenlauf wurde dabei weiter nach außen (nach Osten) versetzt. Da eine Außentreppe abstandsflächenrelevant ist, ändert sich somit auch der Abstandsflächenplan. Dies und die Tatsache, dass es sich bei der Außentreppe um ein statisch relevantes Bauteil handelt, begründet einen eigenen Bauantrag. Die rechtskräftige Gestaltungssatzung des Marktes Jettingen-Scheppach kommt hier nicht zum Ansatz, da beispielsweise Außentreppen in dieser Satzung nicht geregelt sind.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zur Neuplatzierung der Außentreppe beim Anwesen Bischofstraße 4 in Jettingen zu.

Abstimmungsergebnis: 12:0

**b) Errichtung eines Gerätehauses, Fl.Nr. 1797/27 Gem. Jettingen, Laubenweg 2
(Antrag auf isolierte Befreiung)**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Laubenweg 2 in Jettingen soll außerhalb des Baufeldes ein Gerätehaus aus Holz mit der Grundfläche ca. 4 x 3 m nahe der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Das Vorhaben betrifft den Bebauungsplan „Krankenhausstraße / Gartenstraße“ aus dem Jahre 1981. Die südliche Baugrenze wird um ca. 10 m überschritten. Der südliche Grenzabstand beträgt 1 m. Da die Dachneigung des geplanten Satteldachs unter der Minstdachneigung von 30° gemäß B-Plan liegt und die Dacheindeckung nicht in naturroten Dachziegeln erfolgen soll, sind weitere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Hierfür wurde ein entsprechender „Antrag auf isolierte Befreiung“ gestellt. Die südlichen Nachbarn haben dem Antrag zugestimmt.

Der Vorsitzende verweist noch auf einen ähnlich gelagerten Fall beim Anwesen Laubenweg 6, wo im Jahre 2018 eine Doppelgarage an der südlichen Baugrenze ebenfalls außerhalb des Baufeldes genehmigt wurde.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Gerätehauses außerhalb des Baufeldes beim Anwesen Laubenweg 2 zu.

Abstimmungsergebnis: 12:0

c) 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:

In der Sitzung vom März 2024 wurde der Bauantrag zur „Teilaufstockung eines Wohnhauses und der Überdachung von Fertiggaragen mit Anbau einer überdachten Unterstellfläche“ im Ziegeläckerweg 11 zunächst formell abgelehnt.

Die Verwaltung wurde gleichzeitig ermächtigt, mit der Antragstellerin ein Gespräch zur Reduzierung der überdachten Fläche bei den Fertiggaragen in Richtung Straße (Ziegeläckerweg) zu führen. Die Antragstellerin wurde entsprechend schriftlich informiert und hat sich daraufhin telefonisch bereit erklärt, auf die Vorgabe des Bau- und Umweltausschusses einzugehen. Bei den kürzlich beim Markt eingegangenen Austauschplänen wurde die Überdachung (Satteldach mit Ziegelddeckung) nunmehr um 5,10 m in Richtung Ziegeläckerweg verkürzt. Die nördliche Grenzbebauung verringert sich somit von vormals 23,615 m auf jetzt 18,515 m. Der nördliche Nachbar hatte der Grenzbebauung ja bereits zugestimmt, kann selbst jedoch keine Abstandsflächen übernehmen. Es wurde daher seitens der Antragstellerin eine Abweichung von der Bayerischen Bauordnung bezüg-

lich der Abstandsflächen beantragt, worüber das Landratsamt zu entscheiden hat. Weitere Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Bauantrag zur Teilaufstockung eines Wohnhauses (ehemals Bungalow) erfolgten nicht.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem geänderten Bauantrag zur Teilaufstockung eines Wohnhauses, der Überdachung von Fertiggaragen mit Anbau einer überdachten Unterstellfläche beim Anwesen Ziegeläckerweg 11 zu.

Abstimmungsergebnis: 12:0

d) Neubau von 2 Einfamilienhäusern und Revitalisierung Dreifamilienhaus, Fl.Nr. 168 Gem. Jettingen, Weberstraße 8

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erinnert die Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses daran, dass der vorliegende Bauantrag zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern und der Revitalisierung eines Wohnhauses zu einem Dreifamilienhaus in der Weberstraße 8 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 23.10.2023 formell abgelehnt wurde. Der Stellplatznachweis war noch zu führen, und es wurde auf die im Oktober 2023 in Kraft getretene Gestaltungssatzung hingewiesen. Die Verwaltung wurde ermächtigt, mit dem Antragsteller bzw. Planer Kontakt aufzunehmen, um die Planung mit dem Stadtplanungsbüro Schirmer aus Würzburg in Detailfragen abzustimmen. Dies betraf insbesondere das Bestandsgebäude (Haus 1). Grundsätzlich wurde die Planung aber sehr befürwortet. Der Bauantrag wurde zunächst nicht an das Landratsamt Günzburg weitergeleitet.

Die Abstimmung mit dem Büro Schirmer ist zwischenzeitlich erfolgt, und seit Februar 2024 liegt eine entsprechende Stellungnahme zur Planung vor. Daraus geht auch hervor, dass bezüglich der Gestaltung der beiden Einfamilienhäuser keine Einwände bestehen. Beim Bestandsgebäude (Haus 1) an der Weberstraße, welches abgebrochen und 1:1 wieder aufgebaut werden soll, thematisiert die Stellungnahme des Büros Schirmer im Einzelnen die Belichtung über Dachflächenfenster, die Fassadengestaltung des Obergeschosses mit einer Holzverkleidung - einschließlich der Fenstergestaltung - sowie die Ausführung des Balkons (kein Vorstellbalkon wie in der Gestaltungssatzung gefordert).

Alle aufgeführten Punkte wurden nunmehr vom Planer aufgegriffen und entsprechend angepasst. Es liegen Austauschpläne vor. Die konkreten Änderungen bei Haus 1 listen sich wie folgt:

- Dachgauben statt Dachflächenfenster auf der West- und Ostseite
- Fassadengliederung des Obergeschosses durch Holzverkleidung ist entfallen (jetzt durchgängig Putzoberfläche auf Vollwärmeverbundsystem)
- Gliederung der Fenster durch Zweiteilung bzw. Sprossen
- Der Balkon auf der Ostseite ist jetzt als Vorstellbalkon ausgeführt.

Grundsätzlich wurde die gesamte Planung durch das Stadtplanungsbüro Schirmer sehr gelobt. Beim Stellplatznachweis errechnet sich der Gesamtbedarf aller drei Gebäude auf 10 Stück, wobei planerisch nur 9 Stellplätze nachgewiesen werden können. Ein Stellplatz soll laut Planer abgelöst werden.

Weiteres Thema bei der ersten Beratung waren auch die Mülltonnenhäuschen an der Weberstraße bei Haus 1. Diese öffnen vermutlich zum Gehweg hin, was nach Meinung des Vorsitzenden nicht geduldet werden kann. Entweder öffnen die Türcchen nach innen, oder aber die Mülltonnenhäuschen werden komplett nach Norden verschoben.

Beratung:

Nach mehrheitlicher Meinung des Bau- und Umweltausschusses muss der Stellplatznachweis zwingend geführt werden. Alle erforderlichen Stellplätze müssen auf eigenem Grund nachgewiesen werden. Einer Stellplatzablösung wird nicht zugestimmt. Alternativ könnte versucht werden, die kleinste Wohneinheit bei Haus 1 mit jetzt 63,18 m² Wohnfläche auf unter 40 m² Wohnfläche zu drücken, was nur noch einen Stellplatz statt 2 Stellplätze als Bedarf nach sich ziehen würde. Bei den Mülltonnenhäuschen schließt sich der Bau- und Umweltausschuss der Meinung des Vorsitzenden an. Sie dürfen keinesfalls in Richtung Gehweg öffnen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zum Neubau von 2 Einfamilienhäusern und der Revitalisierung Dreifamilienhaus in der Weberstraße 8 unter der Voraussetzung zu, dass die erforderlichen 10 Stellplätze auf eigenem Grund nachgewiesen werden. Weiterhin muss die Anordnung der Mülltonnenhäuschen geändert werden. Sie dürfen nicht in Richtung Gehweg an der Weberstraße öffnen.

Abstimmungsergebnis: 11:1

TOP 5: Bauvoranfragen

a) Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus, Fl.Nr. 375/7 Gem. Freihalden, Hofwiesweg 31

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

An das bestehende Einfamilienhaus mit Satteldach im Hofwiesweg 31 in Freihalden soll ein Anbau an der Westfassade als eigenständige Wohneinheit errichtet werden. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Walmdach und einer Dachneigung von 15°. Die Abmessungen betragen 7,99 x 6,99 x 6,875 m. Das Gebäude ist nach Süden versetzt, um beim bestehenden Wohngebäude die Belichtung und Belüftung an der Westfassade zu gewährleisten. Durch diesen Versatz wird die südlich Baugrenze um 4 m überschritten. Hierfür wird seitens der Antragstellerin eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberfeld OT Freihalden – 1. Änderung“ aus dem Jahre 2014 im Rahmen einer Bauvoranfrage beantragt. In einem beiliegenden Anschreiben wird die Befreiung wie folgt begründet: Es werden keine nachbarlichen Belange beeinträchtigt.

Im Vorgänger-Bebauungsplan aus dem Jahre 1986 lag die betroffene Baugrenze noch um 4 m südlicher. Die jetzige Platzierung des Gebäudes wäre somit möglich gewesen. Der Versatz des Wohngebäudes ermöglicht weiterhin die Belichtung und Belüftung der Nordwestfassade. Der Anbau soll behindertengerecht gestaltet werden (breite Zimmertüren / keine Dachschräge im OG).

Aufgrund eines Schicksalsschlags in der Familie ist der Anbau daher in dieser Form erforderlich, da das Bestandsgebäude bewohnt ist. Der Vorsitzende entgegnet allerdings, dass sich zwar die Baugrenze gegenüber dem alten Bebauungsplan deutlich verschoben hat, aber eine zweigeschossige Bauweise mit Walmdach – wie hier vorliegend - wäre nach altem Recht gar nicht zustimmungsfähig gewesen. Auch das 2022 genehmigte westliche Nachbargebäude hält als Referenzobjekt die südliche Baugrenze ein.

Beratung:

Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich einmütig dafür aus, der Überschreitung der südlichen Baugrenze um 4 m nicht zuzustimmen, da der geplante Anbau die einheitliche Flucht der Nachbargebäude auflösen würde.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Bauvoranfrage zum Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus im Hofwiesweg 31 in Freihalden zu.
Abstimmungsergebnis: 0:12 (Ablehnung)

TOP 6: Sonstiges

a) Sanierungskonzept Eberlin-Mittelschule

Aus dem Gremium ergeht die Anfrage, bis wann durch das Bauamt ein Sanierungskonzept für die Mittelschule vorgelegt werden kann. Dies wurde dem Ausschuss für das Frühjahr 2024 versprochen.

Der Vorsitzende antwortet, dass zwischenzeitlich ein Angebot über das Aufmaß des Gebäudes in Höhe von ca. 13.000 € vorliegt. Die somit ermittelten Daten und Pläne können aber derzeit nicht vom Bauamt bearbeitet werden, da die entsprechende Software (CAD / Wärmeberechnungsprogramme etc.) noch nicht vorhanden ist. Dies müsse dann eben extern vergeben bzw. geleistet werden.

b) Wasserdruck Freihalden

Aus dem Ausschuss wird darüber informiert, dass durch das Auftanken der Tankwagen der Fa. Hölldobler der Wasserdruck in Freihalden massiv in die Knie geht. Die Fa. Hölldobler benötigt das Wasser wohl für Straßenreinigungsarbeiten. Hier sollte zum einen überprüft werden, ob es einen Vertrag zwischen dem Markt und der Fa. Hölldobler gibt. Zum anderen sollte mit der Fa. Hölldobler Kontakt aufgenommen werden, um über ein bestimmtes Zeitfenster für die Wasserentnahme zu verhandeln. Alternativ könnten auch andere Zapfstellen z. B. beim Bahnhof oder beim Sportplatz vorgeschlagen werden.

Böhm
1. Bürgermeister

Mayer
Protokollführer