



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 43. öffentliche Sitzung des Bau- und

Umweltausschusses am Montag, 10.06.2024

im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

Beginn: 19:02 Uhr		Ende: 21:06 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	(ab TOP 3 b)
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Schmid	Christoph	
Schmucker	Markus	(Vertr. für MGR Löchle Holger)
Singer	Josef	(Vertr. für MGR Weng Christian)
Söll	Helmut	
Stiefel	Cornelia	
Strobl	Raimund	

<u>Entschuldigt: MGR Löchle Holger und Weng Christian</u>	<u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u>
--	---

Protokollführer:	VA Mayer Günther
Verwaltung:	VA Vogg Daniel
Sachverständige:	--
Presse:	Theiss Celine, Günzburger Zeitung
Anwesende Ortstermin: ./.	

Öffentlicher Teil

der 43. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 10.06.2024

Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses und die Zuhörer. Gegen die form- und fristgerechte Sitzungsladung wird kein Einwand erhoben. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt. Gegen die Tagesordnung der heutigen Sitzung werden ebenfalls keine Einwände erhoben.

TOP 1: Information über Hochwasser-Situation 2024

Sachverhalt:

Der Vorsitzende informiert den Bau- und Umweltausschuss sowie die Zuhörer und die anwesende Presse über das Jahrhundert-Hochwasser, welches am Tag nach Fronleichnam am 31.05.2024 einsetzte.

In Jettingen-Scheppach waren insbesondere folgende Bereiche massiv betroffen: die Hammerschmied-Siedlung, der Rieder Bach, die Espach- und Schönenberger Straße, die Dieselstraße, die Mooshöfe und in Scheppach der Talbach und der Erlenbach.

Die Warnung vor dem Eintreten eines Hochwasserfalls ab dem 31.05.2024 (Freitag) ging am Abend vor Fronleichnam ein. Aufgrund des am Freitag beginnenden Dauerregen waren der Bauhof und die Freiwillige Feuerwehren im Einsatz. Am Samstag war man noch guter Hoffnung, dass mit den eingesetzten Pumpen das Schlimmste vermieden werden könne.

Jedoch stieg im Verlauf des Tages der Wasserstand der Mindel am Pegel in Hasberg unerwartet stark an. Dieser Höchststand der Mindel bei Hasberg begann zwar in den frühen Nachtstunden des Sonntags leicht zu fallen, hatte aber zunächst keine Auswirkung auf Wasserstand der Mindel in Jettingen. Am Sonntagmorgen ab 08:00 Uhr musste deshalb mit der Evakuierung der Hammerschmiedsiedlung begonnen werden. Auch die Bewohner der Mooshöfe wurden aufgefordert sich in Sicherheit zu bringen.

Durch das Busunternehmen Dirr erfolgte ein Bustransfer der betroffenen Bewohner zur Turn- und Festhalle Jettingen, welche zunächst als Notunterkunft diente. Die Versorgung der evakuierten Bewohner musste zeitnah organisiert werden. Die Turn- und Festhalle brauchte allerdings nicht als Schlafstätte hergerichtet werden, da die Bewohner der Hammerschmiedsiedlung und der Mooshöfe allesamt bei Freunden und Verwandten sowie in Gaststätten unterkamen.

Am Sonntagabend traf dann die Nachricht ein, dass eine Frau beim Mindelkanal vermisst wird. Am Mittwochmittag wurde diese Person dann leider tot aufgefunden.

Die Lechwerke mussten in Teilbereichen von Jettingen den Strom zeitweise abstellen. Dies betraf die Dieselstraße, die Espachstraße die Hammerschmiedsiedlung und weitere Bereiche. Außerdem auch die gemeindliche Wasserversorgung. Hierbei wurde ein Brunnen von dreien abgestellt. Es musste mit Notstromaggregaten gearbeitet werden. Am Dienstag früh konnte die abgeschaltete Trafostation durch die Lechwerke wieder in Betrieb genommen werden. Die Feuerwehr erhielt zum Abpumpen des Wassers aus der Hammerschmiedsiedlung und der Dieselstraße zusätzliche Unterstützung durch das Technische Hilfswerk aus dem benachbarten Baden-Württemberg. Diese ehrenamtlichen Einsatzkräfte leisteten hervorragende Arbeit. Außerdem

entsendete das Landratsamt Günzburg die Bundeswehr mit einem Fahrzeug zum Einsatz in die Hammerschmiedsiedlung.

Die Situation in Scheppach war dergestalt, dass am Samstagabend die Speicherbecken des Talbachs und des Erlenbachs übergelaufen sind. Dabei wurden der Bahnhofweg, der Sportplatz, die Kuenstraße, die Erlenbachstraße sowie die Dossenbergerstraße überflutet. In der Grottenaustraße wurden durch den Talbach jedoch keine größeren Schäden verursacht.

Bei den Mooshöfen stellte sich die Situation so dar, dass alle Bewohner ihre Häuser verlassen mussten.

Dabei war festzustellen, dass vor allem die Gebäude jüngeren Baujahres stark betroffen waren, da die Keller vollgelaufen sind. Die älteren Gebäude ohne Keller haben die Flutkatastrophe schadlos überstanden.

Bei den gemeindlichen Liegenschaften war bzw. ist insbesondere das Haus in der Hammerschmiedsiedlung sowie die Scheppacher Mühle stark betroffen.

Entlang des Rieder Baches sind dagegen keine größeren Schäden an Gebäuden bekannt. Im Bereich zwischen Bauhof und Espachstraße wurde letztes Jahr das Bachbett des Rieder Baches entlandet und die Ablagerungen an den Uferböschungen entfernt, was sich sicherlich für den zügigen Abfluss des Hochwassers positiv auswirkte.

Der Vorsitzende bedankt sich bei den vielen Unterstützern aus den Nachbarkommunen Röfingen, Oberwaldbach und Roßhaupten. 1. Bürgermeister Christoph Böhm spricht allen Helferinnen und Helfern, ohne deren selbstlosen Einsatz eine solche Situation nicht zu stemmen gewesen wäre, sein herzliches Dankeschön aus.

Zwischenzeitlich wurde ein Spendenkonto wie beim letzten Hochwasser eingerichtet. Damit schließt der Vorsitzende seinen kurzen Überblick über die dramatischen letzten Tage.

Beratung:

Aus dem Gremium wird Landrat Hans Reichhart für die schnelle Ausrufung des Katastrophenfalls ausdrücklich Dank ausgesprochen. Dies ermöglichte die Bereitstellung des Technischen Hilfswerks aus Baden-Württemberg.

Der Vorsitzende informiert noch darüber, dass die Kreisstraße im Bereich der Seen Richtung Schönenberg überflutet ist. Daher müssen die Schulkinder aus Schönenberg über große Umwege zu den Schulen transportiert werden. Die Straße ist derzeit immer noch nicht freigegeben.

Eine Anfrage betrifft die zukünftige Hochwasser-Strategie insbesondere für die Hammerschmiedsiedlung. Wie können hier Lösungen für künftige und wahrscheinliche Hochwasserfälle aussehen?

Der Vorsitzende antwortet, dass dies die Aufgabe des Wasserwirtschaftsamtes Krumbach bzw. Donauwörth sein wird. Stichwort „Hochwasserschutzprojekt Mindeltal“. Er weist darauf hin, dass trotz Hochwasserschutz die Ortsmitte von Burtenbach überspült wurde.

TOP 2: Information zum Raumordnungsverfahren Bahnprojekt Ulm-Augsburg

Sachverhalt:

Wie der Günzburger Zeitung vom 31.05.2024 zu entnehmen war, sind nach Abschluss des Raumordnungsverfahrens durch die Regierung von Schwaben zwei mögliche Trassenvarianten des Bahnprojekts Ulm-Augsburg vom Tisch. Das Ergebnis der Landesplanerischen Beurteilung ist für den Markt Jettingen-Scheppach sehr erfreulich, weil die blau-grüne Variante, welche die Ortsteile Jettingen und Scheppach durchschnittete hätte, nicht den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Ebenso entfällt die orange Trasse mit einem Tunnel durch das Mindeltal.

Diese Entscheidung ist auch nicht anfechtbar. Übrig geblieben sind nunmehr die violette, die türkise und zwei orange Varianten, einschließlich eines Tiefbahnhofes für Zusmarshausen. Der Vorsitzende hält dabei die violette Trasse für sehr unwahrscheinlich, da diese unter dem Gelände der Firma AL-KO sowie unter dem neuen Parkplatz von Euro Rast mit den E-Ladestationen verlaufen würde. Unklar ist weiterhin der Kreuzungspunkt der neuen Trasse mit der bestehenden Bahnlinie und der Überleitungsspur von der neuen Strecke auf die Bestandsstrecke. Dieser Kreuzungspunkt wurde in den bisherigen Planungen lediglich schematisch dargestellt. Am 21. Juni 2024 findet ein Dialogforum der DB InfraGO in Augsburg statt, bei dem über aktuelles zum Bahnprojekt Ulm-Augsburg informiert werden soll.

TOP 3: Baugesuche

a) Nutzungsänderung zu einem Boardinghouse und Golfarea, Fl.Nr. 608/4 Gem. Scheppach, Siemensstr. 13

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Für das Bestandsgebäude in der Siemensstraße 13 in Scheppach liegt eine Nutzungsänderung zu einem Boardinghaus und Golfarea vor. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Scheppach Nord-West II“. Das Bestandsgebäude beinhaltet im Erdgeschoss eine Metzgerei mit Laden, was aber nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsänderung ist. Die bisherige Betriebsleiterwohnung im Obergeschoss wird aufgelöst zugunsten von 4 Apartment – Wohnungen mit einer Wohnfläche von 42,52 m² bis 49,94 m². Das Boardinghaus (= Beherbergungsbetrieb) hat eine Gesamt-Wohnfläche von 189,92 m² und dient der Kurzzeitvermietung für Gäste z. B. des LEGOLANDS Günzburg. Grundsätzlich sind in einem Gewerbegebiet Gewerbebetriebe aller Art zulässig, jedoch ist bei Beherbergungsbetrieben eine genauere Abwägung des Sachverhalts erforderlich. Hierfür ist eine genaue Nutzungsbeschreibung erforderlich, welche jedoch derzeit nur stichpunktartig vorliegt. Diese Beschreibung ist demnach nachzufordern. In das bisher nicht ausgebaute Obergeschoss im nördlichen Bereich des Bestandsgebäudes soll eine Golfarea mit zwei Übungsräumen mit jeweils 30 m² sowie einem Aufenthaltsraum und einer Küche inklusive Getränkeautomat eingebaut werden. Es handelt sich dabei um digitale Übungsräume mit Bildschirm für den Golf-Sport. Die Gesamt-Nutzfläche der Golfarea beträgt 195 m². Es gibt hierbei kein Personal, sondern die Besucher erhalten einen Zugangscodex und können selbständig agieren. Der Zugang zur Golfarea erfolgt über eine neu zu erstellende Außentreppe mit 25 Stufen und Zwischenpodest auf der Nordseite des Gebäudes. Die Außenwand an der Ostseite wird erhöht, um im Sitzbereich des Aufenthaltsraums genügend Raumhöhe zu schaffen. Es sind 5 neue Stellplätze auf der Nordseite darge-

stellt, jedoch liegt keine Stellplatzberechnung für die beiden getrennten Nutzungen Boardinghaus und Golfarea vor. Diese ist nachzufordern. Ein Abstandsflächenplan fehlt ebenso, welcher vom Landratsamt Günzburg bei jeder Baumaßnahme - auch bei Bestandsgebäuden - eingefordert wird. Die Abstandsflächenproblematik ist nicht von der Gemeinde zu prüfen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Nutzungsänderung zu einem Boardinghaus und Golfarea beim Bestandsgebäude in der Siemensstraße 13 im Gewerbegebiet Scheppach zunächst formell ab. Es sind eine Stellplatzberechnung sowie eine genaue Nutzungsbeschreibung nachzureichen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

b) Nutzungsänderung/Sanierung Stadel, Einbau von 2 Wohnungen, Bestandsaufnahme bereits eingebaute Wohnung im Zwischenbau, Fl.Nr. 64 Gem. Jettingen, Hauptstr. 35

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Für das bestehende Wohngebäude mit Stadel in der Hauptstraße 35 in Jettingen liegt eine Nutzungsänderung / Sanierung des Stadels, der Einbau von 2 Wohnungen sowie eine Bestandsaufnahme für die bereits eingebaute Wohnung im Zwischenbau vor. Die Baumaßnahme liegt in einem Mischgebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB – Innenbereich) sowie im Sanierungsgebiet „Altort Jettingen“. Die in den Plänen dargestellt neue Dachterrasse mit Dacheinschnitt beim Anbau des Stadels berührt die rechtskräftige Gestaltungssatzung des Marktes Jettingen-Scheppach. Danach sind Dacheinschnitte nicht zulässig. Weiterhin erhält das bestehende Wohnhaus auf der Süd-Ostseite neue Fenster, welche in der dargestellten Art und Weise (ohne Sprossen oder Fensterteilung) ebenfalls gemäß Gestaltungssatzung nicht zulässig sind. In den Stadel sollen neue Zwischendecken eingezogen werden, um zwei dreigeschossige Wohnungen mit 117,12 m² und 85,51 m² einbauen zu können.

Die schon bestehende Wohnung im Zwischenbau mit 120,32 m² Wohnfläche soll mit diesem Bauantrag nachträglich genehmigt werden. Es ist eine Abstandsflächenübernahme vom nördlichen Nachbargrundstück Hauptstraße 37 erforderlich. Die Nachbarunterschriften liegen vor. Für die zwei neuen Wohnungen sowie die nachträglich zu genehmigende Wohnung im Zwischenbau sind insgesamt 6 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Dargestellt sind insgesamt 7 Stellplätze mit einem eigentlich nicht erforderlichen Besucherstellplatz. Hierbei ist festzustellen, dass zumindest die beiden hintersten (westlichen) Stellplätze schlecht angefahren werden können. Es wäre vom Planer mittels Schleppkurven der Nachweis zu erbringen, dass hier die angezweifelte Funktionalität der Stellplätze gewährleistet ist. Außerdem erachtet der Vorsitzende die bemaßte Breite der Stellplätze von 2,30 m als nicht mehr ausreichend aufgrund der zunehmenden Breite der Pkw's. Für das Bestandsgebäude kann ein fiktiver Stellplatzbedarf angesetzt werden, da es vor dem Vorhandensein einer Stellplatzsatzung des Marktes errichtet wurde. Hinsichtlich des Dacheinschnittes sowie der neuen Fenster beim Bestandsgebäude, welche beide nicht der Gestaltungssatzung entsprechen, ist der Vorsitzende der Meinung, dass beides akzeptiert werden könnte. Sowohl der Dacheinschnitt wie auch die neuen Fenster ohne Fensterteilung (laut Darstellung) sind vom öffentlichen Bereich aus nicht einsehbar.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Nutzungsänderung / Sanierung des Stadels, Einbau von 2 Wohnungen sowie Bestandsaufnahme der bereits eingebauten Wohnung im Zwischenbau in der Hauptstraße 35 in Jettingen zunächst formell ab. Es ist eine Stellplatzberechnung für die 3 beantragten Wohnungen einschließlich des Bestandsgebäudes (fiktiver Ansatz) nachzuweisen. Weiterhin ist die Funktionalität der als kritisch betrachteten Stellplätze nachzuweisen. Abstimmungsergebnis: 13:0

c) Nutzungsänderung OG/DG/ehemaliger Saal; Umbau zu 14 Monteurzimmern, Fl.Nr. 207 und 207/2 Gem. Jettingen, Weberstr. 19

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Eine weitere Nutzungsänderung betrifft das Bestandsgebäude in der Weberstraße 19 in Jettingen. Hier sollen in das OG / DG / ehemaliger Saal 14 Monteurzimmer eingebaut werden. Die Baumaßnahme liegt in einem Mischgebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB – Innenbereich) sowie im Sanierungsgebiet „Altort Jettingen“.

Die äußere Gestaltung des Gebäudes wird nicht verändert, daher wird die Gestaltungssatzung des Marktes nicht berührt. Im OG sollen 8 Monteurzimmer entstehen, im DG 6 Zimmer. Einem ähnlichen Bauantrag, jedoch mit lediglich 8 Monteurzimmern, wurde im Jahre 2019 seitens des Marktes zwar zugestimmt, jedoch durch das Landratsamt Günzburg aufgrund der Abstandsflächenproblematik abgelehnt.

Die nochmals überarbeitete Stellplatzberechnung sieht für den bestehenden Laden im EG 3 Stellplätze vor, für die bestehende Wohnung ebenfalls im EG 2 Stellplätze sowie für die Monteurzimmer 14 Stellplätze. Somit insgesamt 19 Stellplätze, welche planerisch zum Teil im Stadel und zum Teil im Hof dargestellt sind. Hierbei ist festzustellen, dass auch teilweise Längsparker geplant sind, deren Funktionalität angezweifelt wird.

Beratung:

Aus dem Gremium ergeht der Einwand, dass auch die Lärmbelästigung durch Monteurfahrzeuge und schlagende Türen zu überprüfen sei, insbesondere bei dieser hohen Zahl von Monteurzimmern.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Nutzungsänderung OG / DG / ehemaliger Saal – Umbau zu 14 Monteurzimmer in der Weberstraße 19 zunächst formell ab. Die Funktionalität der Stellplätze ist nachzuweisen. Abstimmungsergebnis: 13:0

TOP 4: Sonstiges

a) Wasserversorgung; Personal

Aus der Bevölkerung wird - insbesondere auch im Zusammenhang mit dem aktuellen Hochwasser – die Frage gestellt, ob denn unsere Wasserwarte „alle derzeit im Urlaub wären“. Es sei außer dem letztverbliebenen Mann keiner telefonisch erreichbar. Wie ist denn der derzeitige Stand beim Personal der Wasserversorgung?

Der Vorsitzende beantwortet die Frage und informiert den Ausschuss darüber, dass bereits seit dem

01. Juni ein neuer Mann da sei und zwei weitere Kräfte ab 01. Juli ihren Dienst beim Markt beginnen werden. Allerdings sind hierzu teilweise noch entsprechende Ausbildungen zu absolvieren. Es kann dann zusammen mit der verbliebenen Teilzeitkraft wieder auf 4 Wasserwarte zurückgegriffen werden.

b) Heiligmannsee; WCs

Es ergeht die Anregung, dass aufgrund der Schließung der Schwimmbäder und der dadurch stärker belasteten Badeseen mehr WCs am Heiligmannsee aufgestellt werden sollten.

Der Vorsitzende nimmt die Anregung entgegen und weist darauf hin, dass das Landratsamt Günzburg davon abgeraten hat, nach dem Hochwasser in Seen zu schwimmen. Der Heiligmannsee ist ein EU-Badesee und wird durch das Gesundheitsamt beprobt. Über eine Freigabe zum Baden wird durch das Landratsamt informiert.

c) Bepflanzung Kreisverkehr

Aus dem Gremium ergeht die Anfrage, wann denn der Kreisverkehr an der Autobahnausfahrt beim Euro-Rastpark bepflanzt wird.

Der Vorsitzenden informierte, dass sich hier eine Terminverschiebung wegen der Straßensper- rung durch das Straßenbauamt ergeben hat.

Böhm
1. Bürgermeister

Mayer
Protokollführer