



## Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 44. öffentliche Sitzung des Bau- und

Umweltausschusses am Montag, 15.07.2024

im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

<b>Beginn:</b> 19:00 Uhr		<b>Ende:</b> 20:33 Uhr
<b><u>Anwesenheit:</u></b>		<b><u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u></b>
1. Bürgermeister Böhm Christoph		
3. Bürgermeister Seibold Josef		
<b><u>Marktgemeinderatsmitglieder:</u></b>		
Botzenhart	Rita	
Feuchtmayr	Helmut	(Vertr. für MGRin Stiefel Cornelia)
Heinle	Paul	
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Schmid	Christoph	
Schmucker	Markus	(Vertr. für MGR Löchle Holger)
Selzle	Hans	(Vertr. für 2. Bgm. Reichhardt Hans)
Singer	Josef	(Vertr. für MGR Weng Christian)
Strobl	Raimund	

<b><u>Entschuldigt:</u></b> 2. Bgm. Reichhardt Hans, MGR Beißbarth Philipp/Vertr. MGR Söll, Löchle Holger, Söll Helmut, MGRin Stiefel Cornelia und MGR Weng Christian	<b><u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u></b>
---	---

<b>Protokollführer:</b>	BAL Guckler Markus
<b>Sachverständige:</b>	--
<b>Presse:</b>	Theiss Celine, Günzburger Zeitung
<b>Anwesende Ortstermin: ./.</b>	

# Öffentlicher Teil

## der 44. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 15.07.2024

Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses. 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: Genehmigung der Niederschriften über die Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses vom 06.05.2024 und 10.06.2024**

Gegen die Niederschriften wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

### **TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung**

- Bauvorhaben: Friedhof Freihalden, WC-Anlage  
Gewerk: Bauleistungen, Sanitär- und Elektroarbeiten  
Auftragnehmer: Bauleistungen:  
Fa. Lorenz, Freihalden,  
Elektroarbeiten einschl. Elektroheizung:  
Fa. Elektro Gilg, Jettingen,  
Sanitärarbeiten:  
Fa. König, Waldstetten  
Auftragssumme: 31.079,58 € brutto
  
- Fahrzeugbeschaffung: Bauhof  
Fahrzeugtyp: VW Crafter (Ersatzbeschaffung für VW Pritschenfahrzeug mit Plane)  
Auftragnehmer: Fa. Nickmann, Scheppach  
Kaufsumme: 29.800 € brutto
  
- Fahrzeugbeschaffung: Bauhof  
Fahrzeugtyp: VW Pritschenwagen (Ersatzbeschaffung)  
Auftragnehmer: Fa. Max Schmid, Freihalden  
Kaufsumme: 35.980 € brutto

### **TOP 3: Baugesuche**

**a) 2. Tektur zu B-2022-16: Errichtung einer Stützmauer aus Betonblöcken entlang der östlichen Grundstücksgrenze und Verschiebung der bereits genehmigten Doppelgarage, Fl.Nr. 41 Gem. Freihalden, Obere Dorfstr. 38**

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen wurden vorgestellt. Das Grundstück wurde in 3 Bauparzellen unterteilt. Die Zufahrt auf das gegenständliche Baugrundstück erfolgt von der Oberen Dorfstraße aus. Die rückwärtigen Grundstücke werden mittels einer privaten Stichstraße, ebenfalls von der Oberen Dorfstraße aus erschlossen. Das zugehörige Wohnhaus besteht bereits.

Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan.

Die Antragsteller beabsichtigen, das Gelände an der Grundstücksgrenze durch eine Stützmauer aus Betonblöcken abzufangen. Die Höhe beträgt 2,40 m und die Betonblöcke sind 80 cm stark. Zusätzlich ist eine Absturzsicherung vorgesehen. Die bereits genehmigte Doppelgarage wird verschoben und grenznah vor der Stützwand errichtet. Die ursprünglich geplante Ausführung (Grenzgarage mit anschließender Stützwand) und die 1. Tektur (durchgehende schmale Stützwand, grenznahe Garage) wurden anhand der genehmigten Planunterlagen aufgezeigt. Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

#### Beratung:

Auf Anfrage wurde erklärt, dass für die Stützwand eine Statik erforderlich sein werde und das Bauteil vom Antragsteller errichtet werde.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der 2. Tektur zum genehmigten Bauantrag mit 12:0 Stimmen zu.

### **b) Neubau eines KFC-Restaurants mit Drive-Schalter, Fl.Nr. 652/2 Gem. Scheppach, Robert-Bosch-Str. 5 A**

#### Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen für das Kentucky Fried Chicken Restaurant wurden vorgestellt. Für das Bauvorhaben gilt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheppach Nord-West II“. Der Antragsteller plant auf einer Grundstücksfläche von 3011 m<sup>2</sup> den Neubau eines einstöckigen Schnellrestaurants mit Drive-Schalter. Das Gebäude besitzt die Grundmaße 23,15 m x 14,60 m und eine Höhe von ca. 5,61 m. Das Pultdach ist mit einer Neigung von 2 % geplant. An der Ostseite ist ein Anbau an das Hauptgebäude mit einer Grundfläche von 4,55 m x 14,3 m und eine Höhe von 3,03 m (Anlieferhof, Lüftungsgerät) vorgesehen. Auf der Westseite befindet sich ein Kinderspielplatz und eine Terrasse. Die Gastraumfläche ist mit 109,55 m<sup>2</sup>, die gesamte Nutzfläche mit 458 m<sup>2</sup> angegeben.

Das Grundstück kann von der Robert-Bosch-Straße und von der Siemensstraße erreicht werden. Es werden 41 Stellplätze errichtet, wobei lediglich 19 erforderlich wären. Der Freiflächenplan mit Erschließung, Oberflächenmaterialien (Terrasse mit Terrassenplatten, Anlieferhof mit Betonboden, Gehweg mit Gehwegplatten, Pkw-Stellplätze mit Pflaster, Fahrbahn asphaltiert) und Begrünung wurde vorgestellt. Der bestehende Imbiss soll laut Planunterlagen abgebrochen werden. Aufgrund der Vorgaben des Bebauungsplanes sind 4 großkronige Laubbäume zu pflanzen (1 Baum je 500 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche).

Bezüglich der Entwässerung hat das Planungsbüro bereits Kontakt zum Markt aufgenommen. Grundsätzlich ist anzustreben, das Oberflächenwasser zu versickern, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen. Falls nicht, ist eine gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal die zweite Wahl. In der Stellungnahme ist daher darauf hinzuweisen, dass die Entwässerung mit dem Markt abzustimmen ist. Nachdem vorhandene Stellplätze für die benachbarte Gewerbeimmobilie (Siemensstraße 7) augenscheinlich überplant werden, ist darauf hinzuweisen, dass die notwendigen Parkplätze auch für dieses Objekt nachgewiesen werden müssen. Außerdem ist eine Betriebsbeschreibung im Zusammenhang mit der Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten beschränkten Emissionen erforderlich.

### Beratung:

Anhand eines Fotos wurde die Lage der bestehenden Garagen im rückwärtigen Bereich des Anwesens Siemensstraße 7 aufgezeigt. Die geplanten Garagen, deren Streifenfundamente bereits bestehen, können bei Umsetzung der vorliegenden Planung nicht mehr realisiert werden. Ergänzend wurde nochmals darauf hingewiesen, dass der Stellplatznachweis für die benachbarte Gewerbeimmobilie geführt werden müsse, auch im Hinblick auf einen möglichen Verkauf der überplanten Grundstücksfläche.

Es wurde vorgetragen, dass ein weiteres Schnellrestaurant eigentlich nicht mehr benötigt werde, jedoch baurechtlich nicht zu verhindern sei. Einschränkungen wie beim Einzelhandel (Einzelhandelsagglomeration) gibt es für derartige Restaurants nicht.

Der Gehweg in der Siemensstraße ist bis zur Einmündung Robert-Boschstraße ausgebaut. Eine Fortführung bis zum Mc Donalds Restaurant ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich, jedoch muss der Fußgänger in jedem Fall die Straßenseite wechseln.

Auf Anfrage wurde erklärt, dass für die Werbeanlagen laut Planunterlagen ein eigener Bauantrag eingereicht werden soll. Angedacht ist u.a. eine umlaufende indirekte Beleuchtung.

### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zu mit der Maßgabe, dass die Entwässerung mit dem Markt abgestimmt, der Stellplatznachweis für die benachbarte Gewerbeimmobilie (Siemensstr. 7) geführt und eine Betriebsbeschreibung im Zusammenhang mit der Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten beschränkten Emissionen vorgelegt wird.

Abstimmungsergebnis: 8:4

### TOP 4: Sonstiges

#### a) Neubau Sporthalle, Einweihungstermin

Auf Anfrage erklärte der Vorsitzende, dass der Einweihungstag am 28.07.2024 in der letzten Sitzung noch nicht klar war und deswegen nicht bekanntgegeben werden konnte. Aufgrund vieler anderer Termine musste letztlich eine Festlegung erfolgen.

Auf den Hinweis, dass am gleichen Tag auch zwei Fußballspiele stattfinden, erklärte der Vorsitzende, dass der Vereinsvorstand erklärte, dass keine Veranstaltungen stattfinden würden, dies später jedoch revidieren musste.

Böhm  
1. Bürgermeister

Guckler  
Protokollführer