



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 45. öffentliche Sitzung des Bau- und

Umweltausschusses am Montag, 16.09.2024

im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 20:21 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	
Fischer	Jonas	(Vertr. für MGR Heinle Paul)
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Löchle	Holger	(ab TOP 3 c)
Schmid	Christoph	
Söll	Helmut	
Stiefel	Cornelia	
Weng	Christian	(ab TOP 3 c)

<u>Entschuldigt:</u> MGRe Heinle Paul und Strobl Raimund	<u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u>
---	---

<u>Protokollführer:</u>	BAL Guckler Markus
<u>Verwaltung:</u>	VA Pöllmann Tim
<u>Presse:</u>	--
<u>Anwesende Ortstermin zu TOP 3 a, b und c:</u> 1. Bürgermeister Böhm Christoph, 2. Bürgermeister Reichhardt Hans, 3. Bürgermeister Seibold Josef, MGRin Botzenhart Rita, MGRe Kraus Markus, Kuhn Elmar, Söll Helmut und MGRin Stiefel Cornelia	

Öffentlicher Teil

der 45. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 16.09.2024

Der Vorsitzende begrüßte die anwesenden Marktgemeinderatsmitglieder und die Zuhörer. Er stellte fest, dass zur Sitzung ordnungsgemäß geladen wurde. Einwände gegen die Ladung sowie gegen die Tagesordnung der heutigen Sitzung wurden nicht vorgebracht. Anschließend stellte er die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.07.2024

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 15.07.2024 wurden folgende Aufträge vergeben:

- Bauvorhaben: Kläranlage
Gewerk: Erneuerung Sandwaschanlage
Auftragnehmer: Fa. Grimmel Wassertechnik, Ober-Mörlen
Auftragssumme: 59.797,50 € brutto

- Gewerk: Elektroarbeiten mit Anbindung an Prozessleitsystem:
Auftragnehmer: Fa. Ertl, Wertingen
Auftragssumme: max. 5.000,- € brutto; Abrechnung nach Aufwand

- Bauvorhaben: Erneuerung Beleuchtung (LED) Grundschule Scheppach
Gewerk: Ingenieurleistungen Elektrotechnik
Auftragnehmer: Ingenieurbüro Mayr, Rommelsried
Auftragssumme: 31.188,27 € brutto

TOP 3: Baugesuche

Der Vorsitzende erklärte eingangs, dass das Landratsamt Günzburg den digitalen Bauantrag eingeführt hat und dem Markt die Bauanträge nicht mehr in Papierform vorliegen. Die Daten wurden von Tim Pöllmann aufbereitet, der nach Abschluss seiner Ausbildung im August dieses Jahres nun Mitarbeiter im Bauamt ist. Die Vorstellung der Unterlagen erfolgt nunmehr ebenso in digitaler Form.

a) Anbau an die bestehende Produktionshalle, Fl.Nr. 250/3 Gem. Scheppach, Messerschmittstr. 35

Vorinformation: Lageplan

Im Vorfeld der Sitzung wurde ein Ortstermin durchgeführt.

Die Lage des Baugrundstücks und die Planunterlagen wurden vorgestellt. Für die Beurteilung des Bauvorhabens gilt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheppach West II Teil Süd“.

Folgende Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan wurde beantragt:

- Überbauung Grünstreifen, Fläche 1,24 m² im Bereich des rollstuhlgerechten Stellplatzes im Süd-Westen (die wegfallende Begrünung wird auf dem Grundstück kompensiert)

Der Antragsteller beabsichtigt die bestehende Produktionshalle mit einer Breite von ca. 20 m in gleicher Flucht und höhengleich etwa 12 m zu verlängern. Das Dach besitzt eine Neigung von ca. 7° und wird mit Sandwichpaneelen eingedeckt. Zusätzlich ist sowohl auf der Nord- als auch auf der Südseite des Daches eine PV-Anlage vorgesehen. In dem zweigeschossigen Anbau sind im Erdgeschoss eine Kalthalle mit Kleinteilelager und im Obergeschoss Büroräume sowie ein Besprechungsraum und Archiv geplant.

Der Stellplatznachweis ist geführt. Gemäß Stellplatzsatzung muss nach 5 Parkplätzen ein Grünstreifen mit mindestens einem Meter vorgesehen werden. Wie beim Ortstermin bereits besprochen, wird dieser wie bei den vergangenen Bauanträgen im Gewerbegebiet nicht gefordert.

Beratung:

Auf Anfrage wurde erklärt, dass die geplante Fläche für die Parkplätze bereits im Bestand versiegelt ist. Für den Umgang mit Niederschlagswasser gibt es wasserrechtliche Vorgaben. In erster Linie sollte eine Versickerung erfolgen, sofern dies möglich ist. Weitere Möglichkeiten sind Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in Vorfluter bzw. Regenwasserkanal.

Es wurde angeführt, dass die bestehende Grünfläche neben der Messerschmittstraße, die vor Ort bereits ausgehoben wurde, auch wieder als solche hergestellt werden müsse.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit der Maßgabe zu, dass die Grünfläche entlang der Messerschmittstraße wiederhergestellt wird.

Abstimmungsergebnis: 10:0

b) Errichtung eines PKW-Parkplatzes, Fl.Nr. 650 Gem. Scheppach, Robert-Bosch-Str. 5

Vorinformation: Lageplan

Im Vorfeld der Sitzung wurde ein Ortstermin durchgeführt.

Die Lage des Baugrundstücks und die Planunterlagen wurden vorgestellt. Für das Bauvorhaben gilt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheppach Nord-West II“

Folgende Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan wurde beantragt:

- keine

Der Vorsitzende erklärte eingangs, dass der frühere Grundstückseigentümer seinen Bauantrag für Garagen zur Unterstellung von Wohnmobilen aufgrund des Verkaufs der Immobilie zurückgenommen habe. Die Planunterlagen wurden vorgestellt. Für das Bauvorhaben gilt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheppach Nord-West II“. Der Antragsteller plant auf dem Grundstück 52 PKW-Stellplätze je 2,50 m x 5,00 m zu errichten. Die Entwässerung erfolgt durch Sickermulde im eigenen Grundstück.

Gemäß Stellplatzsatzung muss nach 5 Parkplätzen ein Grünstreifen mit mindestens einem Meter vorgesehen werden. Wie beim vorhergehenden Bauantrag (TOP 3a) wird dieser wie bei den vergangenen Bauanträgen im Gewerbegebiet nicht gefordert.

Beratung:

Auf Anfrage erklärte der Vorsitzende, dass die Parkplätze gem. Planunterlagen einer ortsansässigen Firma dient, die auch die benachbarte Gewerbehalle nutzt. Rasengittersteine werden im Gewerbegebiet in der Regel nicht eingesetzt und zudem wird das Niederschlagswasser über eine Sickermulde versickert. Die Stellplatzbreite mit 2,50 m ist ein gängiges Maß, besser wären 2,70 m angesichts der heutigen Fahrzeugbreiten. Gefordert werden kann dies vom Markt jedoch nicht.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 10:0 Stimmen zu.

c) Errichtung eines Antennenträgers (40 m Stahlgittermast) inkl. Outdoor-technik und Schotter-zuwegung, Fl.Nr. 287 Gem. Freihalden, landwirtschaftliche Fläche

Vorinformation: Lageplan

Im Vorfeld der Sitzung wurde ein Ortstermin durchgeführt.

Die Lage des Baugrundstücks und die Planunterlagen wurden vorgestellt. Das Baugrundstück liegt im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Antragsteller plant an der nördlichen Grundstücksgrenze auf einer Fläche von 10 m x 10 m einen 40 m hohen Stahlgittermast mit Technikstellfläche. Hinzu kommt die Zuwegung mit 3 m Breite. In der Nähe existiert bereits ein niedriger Funkmast.

Beratung:

Der Vorsitzende erklärte, dass der Mast auf einer Anhöhe errichtet werde und den Ortsteil Freihalden und die Bahnstrecke mit einem besseren Mobilfunk abdecken werde. Auch wenn solche Masten nicht gerade schön sind, so sind sie doch für leistungsfähige Netze notwendig. Auf Anfrage wurde erklärt, dass der Auftraggeber die Deutsche Telekom und der Auftragnehmer die Deutsche Funkmast sei.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 12:0 Stimmen zu.

d) Nutzungsänderung/Sanierung Stadel, Einbau von zwei Wohnungen, Fl.Nr. 64 Gem. Jettin-gen, Hauptstr. 35

Vorinformation: Lageplan

Auf die Beratungen in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.06.2024 wurde hingewiesen und der Beschluss verlesen. Der Bauantrag wurde damals formell abgelehnt, da die Stellplatzberechnung fehlte und die Funktionalität der Stellplätze nachgewiesen werden muss.

Die Lage des Baugrundstücks und die Planunterlagen wurden vorgestellt. Das Baugrundstück liegt laut Flächennutzungsplan im Mischgebiet und zusätzlich im Bereich der Gestaltungssatzung des Marktes.

Der Antragsteller reduzierte mit vorliegendem Bauantrag die ursprünglich geplanten 3 auf 2 Wohneinheiten. Ansonsten hat sich an der Planung nichts geändert. Der Dacheinschnitt und die neuen Fenster zum Nachbarn liegen im rückwärtigen Bereich zum öffentlichen Raum. Dieses wurde bereits bei der Beratung des ersten Bauantrages vorgestellt und könnte städtebaulich vertreten werden. Grundsätzlich sind jedoch die Vorgaben der Gestaltungssatzung mit dem Markt abzustimmen. Dies wird ebenso von Seiten der Genehmigungsbehörde gefordert werden. Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 10:2 Stimmen zu mit der Maßgabe, dass die Gestaltung des Gebäudes aufgrund der Gestaltungssatzung mit dem Markt abzustimmen ist.

e) Sanierung des bestehenden Wohngebäudes mit Nutzungsänderung/Sanierung Wirtschaftsteil,

Einbau von acht Wohneinheiten, Fl.Nr. 175 Gem. Jettingen, Weberstr. 22

Vorinformation: Lageplan

Eingangs wurde auf die Beratungen und den Ortstermin zum Abbruchantrag hingewiesen. Der Bau- und Umweltausschuss stimmte dem Antrag zu, jedoch forderte die Genehmigungsbehörde einen statischen Nachweis.

Die Lage des Baugrundstücks und die Planunterlagen wurden vorgestellt. Das Baugrundstück liegt laut Flächennutzungsplan im Mischgebiet und zusätzlich im Bereich der Gestaltungssatzung des Marktes. Der Antragsteller plant nun nicht den kompletten Abbruch des Anwesens. Insgesamt sollen 8 Wohneinheiten entstehen zwischen ca. 58 m² und 80 m² Wohnfläche. Hierfür wären laut Stellplatzsatzung 17 Stellplätze erforderlich, wovon lediglich 12 auf den Planunterlagen dargestellt sind. Des Weiteren ist deren Zufahrt sehr schmal, so dass die Funktionalität entsprechend nachgewiesen werden sollte.

Befreiungen zur Gestaltungssatzung des Marktes sind nicht beantragt, jedoch wären diese für die Dacheinschnitte, Fenster und Balkone erforderlich. Der Vorsitzende erklärte, dass die Balkone im rückwärtigen Bereich zum öffentlichen Raum liegen. Der südliche Dacheinschnitt zur Straße ist nicht vorstellbar wohingegen der nördlich aufgrund des großen Abstands zur Weberstraße noch denkbar wäre.

Beschluss:

Der Bauantrag wird formell abgelehnt, da die Gestaltung des Gebäudes mit dem Markt abgestimmt werden muss, da diese nicht der Gestaltungssatzung entspricht. Der Stellplatznachweis ist zu führen und die Funktionalität der Parkplätze ist nachzuweisen. Weiterhin ist die Entwässerung des Anwesens mit dem Markt abzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

f) Neubau eines Austragswohnhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 294 Gem. Jettingen, Obere Maierhofstr. 17

Vorinformation: Lageplan

Auf die Beratungen zum Bauantrag in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.05.2024 wurde hingewiesen, in der die Ablehnung mit 7:6 Stimmen erfolgte.

Die Lage des Baugrundstücks und die Planunterlagen wurden vorgestellt. Das Baugrundstück liegt laut Flächennutzungsplan im Mischgebiet bzw. im Außenbereich. Der Antragsteller plant den Neubau eines Ausstragswohnhauses mit den Abmessungen 9,89 m x 14,68 m, einer Wohnfläche von ca. 189 m² und einer Doppelgarage.

Die Zufahrt zum Wohnhaus ist mittlerweile geklärt und der notwendige Grunderwerb wird vollzogen. Der Vorsitzende erklärte, dass nach seinen Informationen nun Einigkeit zwischen dem Antragsteller und der Teilnehnergemeinschaft Flurbereinigung hinsichtlich des erforderlichen Grundstückskaufes besteht. Weiterhin erklärte der Antragsteller die Kostenübernahme für die Herstellung des Kanal- und Trinkwasseranschlusses sowie für die Löschwasserversorgung (privat und öffentlicher Teil). Die Privilegierung des Bauvorhabens wird durch das Landwirtschaftsamt nach eingehender Prüfung der erforderlichen Voraussetzungen ausgesprochen. Nach telefonischer Auskunft liegen diese wohl vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 12:0 Stimmen zu mit der Vorgabe, dass der Antragsteller die kompletten Kosten für die Herstellung des Kanal- und Trinkwasseranschlusses sowie für die Löschwasserversorgung (privat und öffentlicher Teil) trägt.

TOP 4: Sonstiges

a) Vortrag Hochwasser, Marktgemeinderatssitzung 10.09.2024

Der Vorsitzende erklärte, dass der Vortrag des Vertreters des Wasserwirtschaftsamtes zum Hochwasserereignis und zum Hochwasserschutz Burgau sehr informativ war. Morgen wird ein gemeinsames Gespräch mit den vom Hochwasser betroffenen Gewerbetreibenden, dem Wasserwirtschaftsamt, dem Landrat und dem Markt stattfinden. Die Umsetzung des Hochwasserschutzes aus der Mindeltalstudie wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen, so dass in dieser Besprechung Möglichkeiten aufgezeigt werden sollen, ob mit geringen Mitteln in der Zwischenzeit eine Verbesserung erzielt werden kann.

b) Anwesen Hauptstraße 38, Jettingen

Es wurde der Wildwuchs auf dem Grundstück kritisiert und dass dieser weit in den öffentlichen Raum wuchert. Der Vorsitzende erklärte, dass die Verwaltung nach vielen Anläufen die Eigentümerin erreicht und aufgefordert habe, den Bewuchs entsprechend zurückzuschneiden. Bei nicht Durchführung wird unter Berücksichtigung der Vorgaben eine Ersatzvornahme durchgeführt.

c) Absolutes Halteverbot, Weberstraße 1

Das Ende des Halteverbots im Bereich der Baustelle sollte überprüft werden.

d) Verkauf ehemaliger Pfarrhof Freihalden

Auf Anfrage erklärte der Vorsitzende, dass verwaltungsintern überlegt wurde, ob das Gebäude gekauft werden sollte. Die räumliche Aufteilung des Gebäudes ist für den Einbau von Wohnungen und für Vereine nicht ideal. Grundsätzlich wäre der Erwerb der gesamten Grundstücksfläche interessant, diese steht aber nicht zum Verkauf. Die Veräußerungsfläche endet hinter der Garage.

Böhm
1. Bürgermeister

Guckler
Protokollführer