



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 46. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Montag, 14.10.2024 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

Beginn: 19:00 Uhr	Ende: 20:32 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	
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Schmid	Christoph	
Schmucker	Markus	(Vertr. für MGR Löchle Holger)
Strobl	Raimund	
Weng	Christian	(ab TOP 3 b, 19:25 Uhr)

<u>Entschuldigt:</u> MGRe Löchle Holger, Söll Helmut und MGRin Stiefel Corelia	<u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u>
--	--------------------------------------

<u>Protokollführer:</u>	VA Pöllmann Tim
<u>Verwaltung:</u>	Frieder Martina
<u>Presse:</u>	Theiss Celine, Günzburger Zeitung
<u>Anwesende Ortstermin zu TOP 6:</u> 1. Bürgermeister Böhm Christoph, 2. Bürgermeister Reichhardt Hans, 3. Bürgermeister Seibold Josef, MGRin Botzenhart Rita, MGRe Heinle Paul, Kraus Markus, Kuhn Elmar, Schmid Christoph und Strobl Raimund.	

Öffentlicher Teil

der 46. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 14.10.2024

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 16.09.2024

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Errichtung einer Gas-Generator-Anlage, Fl.Nrn. 610 und 619, Gem. Scheppach, Robert-Bosch-Str. 10; Stellungnahme nach § 11 der 9. BImSchV und § 36 BauGB.

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen wurden vorgestellt. Für das Bauvorhaben gilt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheppach Nord-West II“. Der Antragsteller plant auf einer Grundstücksfläche von insgesamt 19.439 m² den Neubau einer Gas-Generator-Anlage.

Die Anlage besitzt die Grundmaße 2,44 m x 3,03 m. Die Gas-Generator-Anlage weist eine Leistung von 70 kW bei einer täglichen Betriebszeit von ca. 4 Stunden auf. Außerdem soll die besagte Anlage nur zur Stromerzeugung genutzt werden. Zudem überschneiden sich die Abstandsflächen des geplanten Vorhabens mit der Abstandsfläche des LIN-Tanks, jedoch ist die Abstandsflächenproblematik nicht von der Gemeinde zu prüfen.

Beratung:

Der Bau- und Umweltausschuss brachte den Wunsch vor, dass die Abwärme der Gas-Generator Anlage sinnvoll genutzt werden solle. Zudem wurde das Thema der möglichen Lärmbelästigung für die auf dem benachbarten Parkplatz schlafenden LKW-Fahrer diskutiert. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Lärmbelastung in einem Gewerbegebiet generell deutlich höher sei als in Wohngebieten, weshalb dies als akzeptabel eingestuft wurde.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zu, mit der Maßgabe, dass alle Vorgaben des Bebauungsplanes, sowie der BImSchV (Bundesimmissionsschutzverordnung) eingehalten werden müssen.

Außerdem ergeht die Anregung, dass die Abwärme der Gas-Generator Anlage genutzt werden soll.

Abstimmungsergebnis: 10:0

TOP 3: Baugesuche

a) Erweiterung der Kfz-Werkstatt um ein Servicezentrum, Flurnummer 1995/2 Gem. Jettingen, Dieselstraße 3

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen für das Bauvorhaben eines neuen Servicezentrums wurden dem Bau- und Umweltausschuss vorgelegt. Das Projekt befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Wettenhauser Straße“. Der Antragsteller beabsichtigt, auf einer Grundstücksfläche von 3.280 m² ein zweistöckiges Servicezentrum zu errichten.

Das Gebäude wird im Erdgeschoss Grundmaße von 27,94 m x 11,94 m und im Obergeschoss 20,58 m x 10,32 m aufweisen. Die Höhe beträgt insgesamt 8,35 Meter. Das Gebäude wird mit einem Pultdach ausgestattet, das eine Neigung von 3° hat, inklusive einer angebrachten Attika.

Im Erdgeschoss sollen eine Kfz-Annahmestelle, eine Erweiterung der bestehenden Kfz-Werkstatt sowie ein neuer Empfangsbereich errichtet werden. Im Obergeschoss sind ein Aktenlager, ein Archiv sowie Büroflächen vorgesehen. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Dieselstraße.

Für das Vorhaben werden 49 Stellplätze geschaffen, obwohl lediglich 48 Stellplätze erforderlich wären. Die Nachbarunterschriften für das Bauvorhaben wurden bereits vorgelegt.

Beratung:

Seitens des Bau- und Umweltausschusses gab es keine offenen Fragen oder Anmerkungen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bau eines Servicezentrums zu.
Abstimmungsergebnis: 10:0

b) Neubau eines Einfamilienhauses, Fl.Nrn. 807 und 812/1, Gemarkung Jettingen, Leutzenbergweg

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen für den Bau eines neuen Einfamilienhauses wurden dem Bau- und Umweltausschuss zur Prüfung vorgelegt. Das Bauvorhaben befindet sich gemäß § 34 BauGB innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, jedoch liegt das Grundstück nicht innerhalb eines festgelegten Bebauungsplans. Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt über den Leutzenbergweg.

Auf dem betreffenden Grundstück mit einer Größe von 2.173 m² wird das bestehende Gebäude auf der Fl.Nr. 812 abgerissen, um Platz für den Neubau eines dreigeschossigen Einfamilienhauses mit angrenzender Garage zu schaffen. Die Grundfläche des Hauses beträgt 29,04 m x 23,36 m. Zusätzlich ist auf der Südseite des Hauses der Bau eines Pools mit den Maßen 12 m x 4 m geplant. Direkt östlich des Pools wird eine Terrasse errichtet.

Das Haus wird insgesamt eine Wohnfläche von 564,40 m² aufweisen, die sich auf die drei Etagen verteilt: Das Erdgeschoss bietet 226,65 m² Wohnfläche, das Obergeschoss 183,75 m² und das Untergeschoss 154,01 m². Auf dem Grundstück sind drei Stellplätze in der Garage vorgesehen, obwohl nur zwei Stellplätze erforderlich sind.

Alle Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt, da die erforderlichen Unterschriften vorliegen. Das Grundstück ist außerdem bereits vollständig erschlossen, sodass keine weiteren Erschließungsmaßnahmen notwendig sind.

Beratung:

Seitens des Bau- und Umweltausschusses gab es keine offenen Fragen oder Anmerkungen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bau eines Einfamilienhauses zu.

Abstimmungsergebnis: 11:0

c) Wohnhausneubau mit Garage, Fl.Nr. 846/6, Gemarkung Jettingen, Auf der Ebene 26

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen für den Bau eines neuen Einfamilienhauses mit Garage wurden dem Bau- und Umwaltausschuss zur eingehenden Prüfung vorgelegt. Das geplante Baugrundstück befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Ebene“. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Straße „Auf der Ebene“, was eine direkte Erschließung ermöglicht.

Der Antragsteller beabsichtigt, auf einer Grundstücksfläche von 753 m² ein Einfamilienhaus zu errichten, das eine integrierte Garage umfasst. Die Grundmaße des Gebäudes betragen 12,30 m in der Länge und 10,15 m in der Breite. Die Höhe des Dachfirsts ist mit 8,26 m angesetzt, während die Traufhöhe 4,68 m beträgt, wobei die Dachneigung bei 38° liegt. Die gesamte Wohnfläche des zweigeschossigen Hauses beläuft sich auf 170,40 m², was eine großzügige Wohnraumgestaltung ermöglicht.

Für das Bauvorhaben sind auf dem Grundstück zwei Stellplätze nachgewiesen, die den Anforderungen entsprechen, da auch zwei Stellplätze benötigt werden. Der Antragsteller hat im Rahmen des Bauantrags mehrere Befreiungen beantragt, die von den festgelegten Vorschriften des Bebauungsplans abweichen:

- Kniestockhöhe: Laut Bebauungsplan ist eine Kniestockhöhe von maximal 0,625 m zulässig. Der Antragsteller plant jedoch eine Kniestockhöhe von 1,30 m, was eine Erhöhung darstellt.
- Garagendach: Der Bebauungsplan schreibt vor, dass die Garage dieselbe Dachform wie das Hauptgebäude aufweisen muss. Das Hauptgebäude wird mit einem Satteldach ausgestattet, während für die Garage ein Flachdach geplant ist.
- Dachflächenfenster: Die zulässige Fläche für Dachflächenfenster beträgt gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans 0,80 m². Der Antragsteller hat jedoch Fenster mit einer Gesamtfläche von 1,35 m² vorgesehen, was eine Abweichung darstellt.

- Traufhöhe: Die im Bebauungsplan festgelegte Traufhöhe beträgt 4 m. Aufgrund der beantragten höheren Kniestockhöhe ergibt sich jedoch eine Traufhöhe von 4,68 m, die von den Vorgaben abweicht.

Es wurde bestätigt, dass alle erforderlichen Nachbarunterschriften vorliegen, was die Zustimmung der Nachbarn zu dem Bauvorhaben belegt. Darüber hinaus ist das Grundstück bereits vollständig erschlossen, sodass keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

Beratung:

Seitens des Bau- und Umweltausschusses gab es keine offenen Fragen oder Anmerkungen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bau eines Einfamilienhauses samt Garage mit den beantragten Befreiungen zu den Vorgaben des Bebauungsplanes zu.

Abstimmungsergebnis: 11:0

d) Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Fl.Nr. 34, Gemarkung Scheppach, Hauptstraße 239

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende erläuterte, weshalb der Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in Scheppach, Hauptstraße 239, erneut dem Bau- und Umweltausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden muss, obwohl dieser bereits mehrfach abgelehnt wurde. Grund für die erneute Behandlung ist die Einreichung von Austauschplänen seitens des Antragstellers. Der Bauantrag war zuletzt in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 18.12.2023 abgelehnt worden, hauptsächlich wegen der als zu massiv empfundenen Bauweise, die sich nicht in das umliegende Ortsbild einfüge.

Das Landratsamt Günzburg sieht das Bauvorhaben jedoch als bauplanungsrechtlich zulässig an. Demnach ist ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB dann zulässig, wenn es sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Laut dem Landratsamt fügt sich das geplante Gebäude, bestehend aus einem östlichen Baukörper mit Satteldach und einem rückwärtigen Teil mit aufgesetztem Laternengeschoss, in die Umgebung ein. Die Grundfläche des Bauvorhabens mit ca. 700 m² sei vergleichbar mit den dicht aneinandergebauten, teils großen Anwesen entlang der Hauptstraße. Zudem entspreche die Länge von rund 67 Metern den langgestreckten Gebäuden alter Hofstellen in der Umgebung.

Die Unteren Denkmalschutzbehörden und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hatten das Vorhaben geprüft und ebenfalls keine Bedenken geäußert.

Nach Erhalt des Schreibens vom Landratsamt Günzburg am 14.11.2023 beauftragte die Marktgemeinde eine Anwaltskanzlei, die Rechtmäßigkeit der Einvernehmensersetzung zu überprüfen. Die Anwälte kamen zu dem Ergebnis, dass eine solche Ersetzung nicht rechtmäßig sei. Begründet wird

dies u. a. damit, dass die massive dreigeschossige Bauweise des Baukörpers und die Flachdachkonstruktion nicht der Umgebungsbebauung entspreche. Auch die Abweichungen bei der Bebauungslinie und die fehlende Integration in die vorhandene städtebauliche Struktur wurden kritisiert. Darüber hinaus widerspricht das Vorhaben der seit 01.10.2023 geltenden Gestaltungssatzung für den Ortskern von Scheppach, insbesondere durch die Flachdachbauweise und den Dacheinschnitt.

Beratung:

Der Bau- und Umweltausschuss bekräftigte seine ablehnende Haltung gegenüber dem Bauvorhaben und entscheidet sich für die Einleitung weiterer rechtlicher Maßnahmen. Es wurde festgestellt, dass sich das Objekt in seiner Größe nicht in den Ortskern eingliedert. Daher kann dem Vorhaben in dieser Form nicht zugestimmt werden. Es wurde angeregt, ein Gesamtkonzept für die Bebauung der Ortsmitte in Zusammenarbeit mit dem südlich angrenzenden Grundstück zu entwickeln. Ein Erwerb des betroffenen Grundstücks durch die Marktgemeinde wurde ebenfalls vorgeschlagen, insbesondere falls der ehemalige Gasthof „Adler“ nicht mehr sanierungsfähig sei.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt den Bau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage ab. Die Gestaltung des Gebäudes sowie die erfolgten architektonischen Änderungen werden zwar begrüßt, jedoch erscheint die Bauweise insgesamt zu massiv. Das Gebäude fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein. Die Ablehnung des Bauantrages wird daher aufrechterhalten. Auf die Stellungnahme des Marktes vom 26.09.2023, sowie auf die „Stellungnahme zur angekündigten Einvernehmensersetzung“ der Kanzlei pdrei Rechtsanwälte aus 86150 Augsburg vom 14.12.2023 wird verwiesen.

Abstimmungsergebnis: 11:0

TOP 4: Bauvoranfragen

a) Bebaubarkeit des südlichen Grundstücksbereichs mit einem Wohnhaus, Fl.Nrn. 2881/2 und 2881/16, Gem. Jettingen, Hammerschmiedweg 11

Vorinformation: Lageplan

Die Planungsunterlagen für die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem betreffenden Grundstück wurden vom Vorsitzenden ausführlich dargelegt. Der Antragsteller beabsichtigt, den südlichen Teil des Grundstücks für die Bebauung zu nutzen. Das geplante Wohngebäude soll eine quadratische Grundfläche von etwa 12 Metern auf 12 Metern einnehmen. Das Bauwerk soll sich über drei Ebenen erstrecken, bestehend aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss, wobei die architektonische Gestaltung an die umliegenden Gebäude angepasst werden soll. Darüber hinaus ist im östlichen Teil des Grundstücks der Bau einer Doppelgarage vorgesehen.

Die Erschließung ist nicht gesichert, da die Zufahrt über privates Grundstück erfolgen muss.

Weiterhin besteht für das Bauvorhaben kein Kanal- bzw. Wasseranschluss, so dass bei einer Realisierung die Kosten (privater und öffentlicher Teil) vom Antragsteller zu tragen sind.

Das Grundstück befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans und fällt gemäß § 35 BauGB in den sogenannten Außenbereich. Zusätzlich liegt das Grundstück in einem Überschwemmungsgebiet, was besondere Berücksichtigung in der Planung erfordert.

Bereits im Jahr 2015 wurde dieselbe Bauvoranfrage gestellt, wobei sowohl die Gemeinde Jettingen-Scheppach als auch das Landratsamt Günzburg damals ihre Zustimmung erteilten. In einem Schreiben des Landratsamtes vom 05. Januar 2016 wurden jedoch bestimmte Bedingungen festgelegt. So war eine der Auflagen, dass mindestens die Hälfte des Gebäudes im nördlichen Teil des Grundstücks errichtet werden muss. Darüber hinaus wurde dem Antragsteller auferlegt, die notwendigen Maßnahmen zur Erschließung des Grundstücks eigenverantwortlich zu übernehmen.

Beratung:

Der Bau- und Umweltausschuss wies in seiner Diskussion ausdrücklich darauf hin, dass die betreffenden Grundstücke innerhalb eines festgelegten Überschwemmungsgebietes liegen. In den vergangenen Jahren kam es durch den Fluss Mindel wiederholt zu Hochwasserereignissen, die das Gebiet betroffen haben. Diese Erfahrungen mit den regelmäßig auftretenden Hochwassern haben die potenziellen Risiken für eine Bebauung in diesem Bereich deutlich gemacht. Hinzu kommt, dass das geplante Bauvorhaben im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB realisiert werden soll, was ohnehin zusätzliche Beschränkungen für Bauprojekte mit sich bringt.

Aufgrund dieser zwei entscheidenden Faktoren – der Lage im Überschwemmungsgebiet sowie der Tatsache, dass das Grundstück außerhalb des im Bebauungsplan erfassten Siedlungsgebiets liegt – gelangte der Ausschuss zu der Einschätzung, dass es aus Sicht des Hochwasserschutzes und der raumplanerischen Vorgaben nicht vertretbar ist, der Bauvoranfrage zuzustimmen. Die Risiken einer Bebauung in einem Überschwemmungsgebiet, insbesondere in Kombination mit den rechtlichen und umwelttechnischen Einschränkungen des Außenbereichs, führen zu der klaren Ablehnung des Antrags durch den Bau- und Umweltausschuss.

Beschluss:

Der Bau- und Umwaltausschuss lehnt die Bauvoranfrage über die Bebaubarkeit des südlichen Grundstücksbereichs mit einem Wohnhaus aufgrund der Lage im Außenbereich und Überschwemmungsgebiet der Mindel ab.

Abstimmungsergebnis: 11:0

TOP 5: Sonstiges

a) Absolutes Halteverbot Hauptstraße und Vollsperrung Siemensstraße:

Frau Frieder erläuterte ausführlich, dass die Siemensstraße für einen Zeitraum von drei Tagen, konkret von Donnerstag bis Samstag (17.10. – 19.10.2024), aufgrund von Bauarbeiten vollständig

gesperrt sein wird. Diese Vollsperrung wird erhebliche Auswirkungen auf den Verkehr haben, insbesondere da bereits durch die Sperrung der Umgehungsstraße von Jettingen-Scheppach eine spürbare Zunahme des Verkehrs innerhalb der betroffenen Ortsteile zu verzeichnen ist. Die innerörtlichen Straßen, die unmittelbar von dieser Sperrung berührt werden, erleben dadurch ein deutlich erhöhtes Verkehrsaufkommen, das den normalen Verkehrsfluss stark beeinträchtigt. Um in dieser Situation dennoch einen möglichst reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten, wird ein absolutes Halteverbot entlang der westlichen Seite der Hauptstraße eingerichtet. Dieses Halteverbot wird sich auf den Streckenabschnitt zwischen der Bischofstraße und der Weberstraße erstrecken. Ziel dieser Maßnahme ist es, sicherzustellen, dass es auf der ohnehin stark frequentierten Hauptstraße nicht zu zusätzlichen Behinderungen durch parkende Fahrzeuge kommt. Das absolute Halteverbot wird ausdrücklich nur für die Dauer der Sperrung der Umgehungsstraße in Kraft treten und soll den Verkehr in dieser kritischen Phase flüssiger gestalten.

b) Kreisverkehr an der Umgehungsstraße Jettingen-Scheppach:

Im weiteren Verlauf der Sitzung informierte der Vorsitzende über den aktuellen Stand der Bauarbeiten am Kreisverkehr an der „Schönenberger Kreuzung“. Er teilte mit, dass der Abschluss der Arbeiten voraussichtlich noch etwa zwei Wochen in Anspruch nehmen werde. Die Pflasterarbeiten, ein wesentlicher Teil der Baumaßnahme, seien jedoch bereits in vollem Gange und schreiten zügig voran.

Böhm
1. Bürgermeister

Pöllmann
Protokollführer