



## Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 47. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Montag, 18.11.2024 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

<b>Beginn:</b> 19:00 Uhr		<b>Ende:</b> 20:25 Uhr
<b>Anwesenheit:</b>		<b>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</b>
1. Bürgermeister Böhm Christoph		
2. Bürgermeister Reichhardt Hans		
3. Bürgermeister Seibold Josef		
<b>Marktgemeinderatsmitglieder:</b>		
Botzenhart	Rita	
Heinle	Paul	
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Löchle	Holger	(ab TOP 3 a)
Schmid	Christoph	
Selzle	Hans	(Vertr. für MGRin Stiefel Cornelia)
Singer	Josef	(Vertr. für MGR Weng Christian)
Söll	Helmut	
Strobl	Raimund	

<b>Entschuldigt:</b> MGRin Stiefel Cornelia und Weng Christian	<b>Abwesend ohne Entschuldigung:</b>
--	--------------------------------------

<b>Protokollführer:</b>	VA Pöllmann Tim
<b>Verwaltung:</b>	BAL Guckler Markus
<b>Sachverständige:</b>	--
<b>Presse:</b>	--
<b>Anwesende Ortstermin: ./.</b>	

# Öffentlicher Teil

## der 47. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 18.11.2024

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 Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.10.2024**

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

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

Bau- und Umweltausschuss vom 14.10.2024

#### **Lückenschluss Feldweg beim Angergraben, Ried-Oberwaldbach; Auftragsvergabe:**

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt die Firma LS Bau, Thannhausen mit den Asphaltierungsarbeiten „Lückenschluss Feldweg beim Angergraben“ mit einer Auftragssumme von 26.271,27 € brutto. Weitere erforderliche Graderarbeiten durch die Firma Heiligmann verursachen Kosten von max. 5.000 € brutto.

### **TOP 3: Baugesuche**

#### **a) Nutzungsänderung einer Bäckerei mit Nebenräumen zu 2 Wohnungen, Fl.Nr. 37, Gem. Freihalden, Obere Dorfstraße 46**

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen für das Bauvorhaben der Nutzungsänderung einer Bäckerei mit Nebenräumen zu zwei Wohnungen wurden dem Bau- und Umweltausschuss vorgestellt. Das Projekt befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und wird gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Das Vorhaben sieht vor, im Erdgeschoss zwei Wohnungen mit einer Wohnfläche von 71,02 m<sup>2</sup> und 65,99 m<sup>2</sup> zu errichten. Die größere Wohnung umfasst eine Küche, einen Wohnbereich, ein Schlafzimmer, eine Ankleide und ein Bad. Die kleinere Wohnung beinhaltet eine Küche, einen Wohnbereich, ein Schlafzimmer und ein Bad. Zusätzlich erhält jede Wohnung im Untergeschoss einen Lagerraum von 10,78 m<sup>2</sup>.

Für das Bauvorhaben ist ein Stellplatz nachzuweisen, wobei insgesamt vier Stellplätze erforderlich wären. Durch die bisherige Nutzung als Bäckerei waren drei Stellplätze angerechnet, sodass lediglich ein zusätzlicher Stellplatz geschaffen wird. Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor, drei von fünf Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Das Gebäude liegt in der Nähe denkmalgeschützter Objekte, darunter die Friedhofskapelle und die Katholische Pfarrkirche Mariä Verkündigung in der Oberen Dorfstraße 29.

#### Beratung:

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

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Nutzungsänderung einer Bäckerei mit Nebenräumen zu  
2 Wohnungen zu  
Abstimmungsergebnis: 13:0

#### **b) Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses in ein Ferienhaus mit zwei Ferienwohnungen, Fl.Nr. 737/6, Gem. Scheppach, Amselweg 6**

#### Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen zur Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses in ein Ferienhaus mit zwei Ferienwohnungen wurden dem Bau- und Umweltausschuss zur Beratung vorgelegt. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weglängen“ und erfordert keine baulichen Veränderungen am bestehenden Gebäude.

Das Erdgeschoss des Gebäudes soll als eine Ferienwohnung mit einer Wohnfläche von 92,28 m<sup>2</sup> genutzt werden. Diese Wohnung wird aus zwei Schlafzimmern, einem Wohnzimmer, einer Küche und einem Bad bestehen und bietet Platz für maximal sechs Personen, davon zwei Erwachsene und bis zu vier Kinder. Im Obergeschoss ist die Einrichtung einer zweiten Ferienwohnung mit einer Wohnfläche von 81,55 m<sup>2</sup> vorgesehen. Diese umfasst zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Bad und bietet Platz für bis zu fünf Personen, darunter zwei Erwachsene und bis zu drei Kinder.

Das Bauvorhaben erfüllt die Anforderungen an den Stellplatznachweis. Die benötigten zwei Stellplätze sind bereits vorhanden und wurden nachgewiesen. Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor. Darüber hinaus ist das Grundstück vollständig erschlossen, sodass keine weiteren Maßnahmen zur Erschließung notwendig sind.

Mit der geplanten Nutzung wird das Gebäude flexibel auf die steigende Nachfrage nach Unterkünften im Feriensegment angepasst, ohne die bauliche Substanz zu verändern.

#### Beratung:

Seitens des Bau- und Umweltausschusses kam die Frage auf, ob alle Nachbarunterschriften eingereicht wurden. Der Vorsitzende erklärte, dass alle Unterschriften vollständig vorlägen.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses in ein Ferienhaus mit zwei Ferienwohnungen zu.

Abstimmungsergebnis 13:0

#### **c) Umnutzung einer Textil-Produktionshalle in eine Produktionshalle für ROMA-Rolltore, Fl.Nr. 250/8, Gem. Scheppach, Messerschmittstraße 25**

##### Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen für das Bauvorhaben zur Umnutzung einer bestehenden Textil-Produktionshalle in eine Produktionshalle für ROMA Rolltore wurden dem Bau- und Umweltausschuss vorgestellt. Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück Messerschmittstraße 25, Flur-Nr. 250/8, in der Gemarkung Scheppach. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Scheppach-West II Teil Süd“ und ist gemäß Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen ausgewiesen.

Die bestehende Halle mit einer gewerblichen Nutzfläche von 2.715,68 m<sup>2</sup> bleibt in ihrer baulichen Struktur unverändert. Im Rahmen der Umnutzung wird lediglich ein kleines Meisterbüro im Lagerbereich entfernt. Alle weiteren Räumlichkeiten und die Gebäudestruktur bleiben bestehen. Die vollständige Erschließung des Grundstücks ist gegeben.

Nachbarunterschriften liegen für das Bauvorhaben nicht vor.

#### Beratung:

Seitens des Ausschusses kam die Frage auf, ob sich durch die Umnutzung die Mitarbeiterzahl bzw. die Stellplatzzahl verändere. Der Vorsitzende erklärte, dass sich auf dem Baugrundstück weiterhin 14 Mitarbeiterparkplätze befinden würden. Anhand der gleichbleibenden Zahl ist auch eine Veränderung in der Mitarbeiterstruktur nicht ersichtlich.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Umnutzung einer Textil-Produktionshalle in eine Produktionshalle für ROMA-Rolltore zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

#### **d) Sanierung der Kellergewölbe und Neubau eines Kellereingangs, Fl.Nr. 3000, Gem. Jettingen, Eberstall 6**

#### Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen für die Sanierung der Kellergewölbe und den Neubau eines Kellereingangs auf dem Gelände des Schlosses Eberstall wurden dem Bau- und Umweltausschuss vorgestellt. Das Grundstück liegt in der Gemarkung Jettingen, Flur-Nummer 3000, und befindet sich außerhalb eines festgelegten Bebauungsplans. Daher wird das Vorhaben gemäß den Vorgaben des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt. Es handelt sich hierbei um ein Baudenkmal sowie ein Bodendenkmal, das unter besonderem Schutz steht.

Geplant ist, die Eingangssituation der Kellergewölbe zu verbessern, indem ein runder Zufahrtsbereich angelegt wird. Diese Änderung passt sich besser in die natürliche Umgebung ein und reduziert die Eingriffe in den bestehenden Geländeverlauf. Ziel des Projekts ist es, die Nutzung des Kellers zu erleichtern und gleichzeitig die historische Umgebung optisch und funktional aufzuwerten.

Für die Bauarbeiten sollen die Außenwände und Stützmauern aus Naturstein gefertigt werden, um das Erscheinungsbild des Schlosses stilgerecht zu erhalten. Im Inneren wird auf Stahlbeton gesetzt, um die notwendige Stabilität und Sicherheit zu gewährleisten. Die Grundfläche beträgt 230 m<sup>2</sup> und entspricht der beantragten Abbaufäche.

Das Grundstück ist vollständig erschlossen, und für das Vorhaben sind keine Ausnahmen oder Befreiungen von den gesetzlichen Vorgaben erforderlich. Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

#### Beratung:

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

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Sanierung der Kellergewölbe und Neubau eines Kellereingangs zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

#### **e) Neubau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 92/0 Gem. Freihalden, Obere Dorfstr. 9 (Verlängerung der Baugenehmigung vom 22.05.2020, B-2019-569)**

#### Vorinformation: Lageplan

#### Beratung:

Da die Baugenehmigung bereits erteilt wurde und auch in der heutigen Sitzung keine Bedenken geäußert wurden, sieht der Bau- und Umweltausschuss keinen Grund, die Zustimmung nicht zu erteilen.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Verlängerung der Baugenehmigung über den Neubau eines Einfamilienhauses zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

**f) Neubau eines Doppelhauses mit innenliegenden Garagen, Fl.Nr. 92/0 Gem. Freihalden, Untere Dorfstraße 18 (Verlängerung der Baugenehmigung vom 26.05.2020, B-2019-570)**

Vorinformation: Lageplan

Beratung:

Da die Baugenehmigung bereits erteilt wurde und auch in der heutigen Sitzung keine Bedenken geäußert wurden, sieht der Bau- und Umweltausschuss keinen Grund, die Zustimmung nicht zu erteilen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Verlängerung der Baugenehmigung über den Neubau eines Doppelhauses mit innenliegenden Garagen zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

**TOP 4: Sonstiges**

Weder von Seiten des Vorsitzenden noch von den Mitgliedern des Bau- und Umweltausschusses waren offene Fragen oder Anmerkungen.

Der Vorsitzende beendete somit den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:40 Uhr und wünscht den Zuhörern einen guten Nachhauseweg.

Böhm  
1. Bürgermeister

Pöllmann  
Protokollführer