



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 49. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am **Montag, 20.01.2025** im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

Beginn: 19:03 Uhr		Ende: 20:33 Uhr
Anwesenheit:		Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:
1. Bürgermeister Böhmer Christoph		
2. Bürgermeister Reichardt Hans		
Marktgemeinderatsmitglieder:		
Botzenhart	Rita	
Fischer	Jonas	Vertr. für MGR Heinle Paul
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Löchle	Holger	
Schmid	Christoph	
Schmucker	Markus	Vertr. für 3. Bgm. Seibold Josef
Selzle	Hans	Vertr. für MGRin Stiefel Cornelia
Singer	Josef	Vertr. für MGR Weng Christian
Söll	Helmut	

Entschuldigt: MGR Heinle Paul, 3. Bgm. Seibold Josef, MGRin Stiefel Cornelia, MGR Stöbl Raimund und Weng Christian	Abwesend ohne Entschuldigung:
---	--------------------------------------

Protokollführer:	VA Pöllmann Tim
Verwaltung:	BAL Guckler Markus
Sachverständige:	--
Presse:	H. Wieser, Günzburger Zeitung
Anwesende Ortstermin: ./.	

Öffentlicher Teil

der 49. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 20.01.2025

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 16.12.2024

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

a) Neubaugebiet „Nördlich Alfred-Delp-Weg“; Auftragsvergabe Straßenbeleuchtung

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt die Fa. LVN mit der Lieferung und Installation der vier Straßenbeleuchtungen zu einem Bruttopreis von 17.845,84 €.

b) Neue Bestuhlung für die Turn- und Festhalle; Auftragsvergabe

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt die Fa. Brunner zur Lieferung neuer Stühle für die Turn- und Festhalle zum Bruttopreis von 45.296,16 €.

TOP 3: Vollzug der Wassergesetze;

**Zutage fördern von Grundwasser zum Betrieb einer Wärmepumpen- und Kühlanlage sowie Zurückleiten des aufgewärmten bzw. abgekühlten Wassers in das Grundwasser auf dem Grundstück Fl.Nr. 222 der Gemarkung Scheppach durch die Firma CANCOM GmbH, Jettingen-Scheppach – Brunnenanlage 2;
Stellungnahme des Marktes Jettingen-Scheppach**

Vorinformation:

Die Fa. CANCOM betreibt auf ihrem Firmengelände eine mit Grundwasser versorgte Wärmepumpenanlage, die über einen Entnahme- und einen Schluckbrunnen verfügt. Aufgrund zunehmender Verockerung, bedingt durch den hohen Gehalt an Eisen und Mangan im Grundwasser, kommt es jedoch zu Problemen bei der Entnahme und Rückführung. Daher plant die Fa. CANCOM, die bestehende wasserrechtliche Genehmigung anpassen zu lassen.

Im Rahmen dieser Änderung soll künftig der vorhandene Löschwasserbrunnen zur Grundwasserentnahme genutzt werden. Der Brunnen wird so umgebaut, dass sowohl die Versorgung der Wärmepumpenanlage als auch im Brandfall die Entnahme von Löschwasser gewährleistet sind. Im Brandfall wird die Wärmepumpenanlage automatisch abgeschaltet, um die Priorität auf die Löschwasserversorgung zu legen. Das zurückgeführte Grundwasser soll künftig über eine Rigolenversickerungsanlage in den Boden geleitet werden.

Die Planung dieses Vorhabens wird vom Ingenieurbüro Plettenberg aus Krumbach übernommen. Dem Wasserrechtsantrag liegt unter anderem eine hydrogeologische Begutachtung bei, die bestätigt, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser oder Dritte zu erwarten sind. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes steht derzeit noch aus.

Beratung:

Im Bau- und Umweltausschuss wird die Frage aufgeworfen, ob und in welchem Ausmaß die geplante Umnutzung des Löschbrunnens mögliche Auswirkungen, insbesondere auf den Grundwasserspiegel, haben könnte. Dabei wird besonders auf eventuelle Konsequenzen für den Löschwasserbrunnen eingegangen.

Der Vorsitzende erläutert, dass durch die Maßnahme lediglich eine Absenkung des Grundwasserspiegels um etwa 50 Zentimeter innerhalb eines Radius von 6,5 Metern um den Brunnen zu erwarten sei. Der Leiter des Bauamtes ergänzt diese Aussage und verweist auf die Stellungnahme des Ingenieurbüros Plettenberg. Darin wird bestätigt, dass negative Auswirkungen auf Dritte durch die geplanten Veränderungen ausgeschlossen werden können.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Zutage fördern von Grundwasser zum Betrieb einer Wärmepumpen- und Kühlanlage sowie Zurückleiten des aufgewärmten bzw. abgekühlten Wassers in das Grundwasser auf dem Grundstück Flurnummer 222 der Gemarkung Scheppach durch die Fa. CANCOM GmbH, vorbehaltliche der noch ausstehenden Stellungnahme des WWAs Donauwörth unter folgenden Bedingungen zu:

- Die Förderleistung des Löschwasserbrunnens darf durch den dauerhaften Betrieb der Wärmepumpen- und Kühlanlage nicht negativ beeinträchtigt werden, um die geforderte Löschwassermenge für den Brandschutz zu gewährleisten.
- Die regelmäßige Überprüfung der Förderleistung ist in einem geeigneten Intervall zu wiederholen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 4: Baugesuche

a) Neubau und Erweiterung eines Lagerplatzes für Baustoffe, Fl.Nrn. 653/1 und 654 Gem. Scheppach, Siemensstr. 6 und 8

Antragsgegenstand: Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes an einem bestehenden Gebäude (Lagerhalle mit Verwaltung) genutzt als Baufachmarkt-Filiale

Vorinformation: Lageplan

Eingangs wurde darauf hingewiesen, dass der Tagesordnungspunkt gem. der Antragsbezeichnung durch den Bauherrn benannt wurde. Nach Prüfung der Unterlagen und Rücksprache mit dem Planungsbüro handelt es sich dabei um eine Projektbezeichnung. Gegenstand des Antrages ist jedoch die Verbesserung des Brandschutzes. Der Tagesordnungspunkt wird entsprechend in der Niederschrift ergänzt.

Der Bauantrag von Theodor Wölpert GmbH & Co. KG bezüglich der Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes an einem bestehenden Gebäude (Lagerhalle mit Verwaltung), genutzt als Bau-fachmarkt-Filiale, wurde dem Bau- und Umweltausschuss zur Prüfung vorgelegt. Das Bauvorha-ben befindet sich auf den Grundstücken Siemensstraße 6 und 8, Flur-Nummern 653/1 und 654, in der Gemarkung Scheppach. Laut Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gewerbegebiet mit be-schränkten Emissionen ausgewiesen, und es liegt ein Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Scheppach Nord-West II vor.

Im Rahmen des Bauvorhabens ist nach Rücksprache mit dem zuständigen Planungsbüro der Bau einer Notleiter mit Podest zur Verbesserung des Brandschutzes und als Fluchtweg geplant.

Die baulichen Kennzahlen des Vorhabens entsprechen den Vorgaben: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,79 (Flur-Nr. 653/1) und 0,76 (Flur-Nr. 654), wobei der zulässige Wert bei 0,8 liegt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt ebenfalls 0,79 (Flur-Nr. 653/1) und 0,76 (Flur-Nr. 654), mit ei-nem zulässigen Wert von 1,6. Es werden 19 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen, und das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen derzeit nicht vor.

Beratung:

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Maßnahmen zur Verbesserung des Brandschutzes an einem best. Gebäude (Lagerhalle mit Verwaltung) genutzt als Baufachmarkt-Filiale einstimmig zu. Abstimmungsergebnis: 12 : 0

b) Erweiterung der bestehenden Drive-Fenster, Verlegung des Haupteingangs, Erweiterung der Gäste-WCs und interner Umbau sowie Verlegung der Drive-Spur für das bestehende McDonald's Restaurant, Fl.Nr. 619/1 Gem. Scheppach, Robert-Bosch-Str. 12

Vorinformation: Lageplan

Die geplanten Baumaßnahmen der McDonald's GmbH zur Erweiterung und Umgestaltung eines bestehenden Restaurants wurden dem Bau- und Umweltausschuss zur Prüfung vorgelegt. Das Vorhaben betrifft das Grundstück Robert-Bosch-Straße 12, Flur-Nummer 619/1, in der Gemar-kung Scheppach. Laut Flächennutzungsplan handelt es sich um ein Gewerbegebiet mit beschränk-ten Emissionen (GEb1), und der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheppach Nord-West II“ ist maßgeblich.

Das Bauprojekt umfasst die Erweiterung des McDrive-Kassenfensters auf 3,52 m² und des Ausga-befensters auf 3 m². Um eine bessere Durchfahrt zu gewährleisten, wird die Drive-Spur südlich verlegt und auf eine Breite von 3 m vergrößert. Im Zuge dieser Maßnahmen wird das bestehende

Abrechnungsbüro abgerissen und durch ein neues Büro (3,34 m²) sowie einen Wertstofftrennraum (7,25 m²) ersetzt. Die Innenräume werden ebenfalls angepasst, wobei die Kundentoiletten im Obergeschoss neben dem Damen-WC erweitert werden. Zusätzlich wird der Haupteingang versetzt und mit einer Überdachung versehen. Anstelle des bisherigen Eingangs entsteht auf der Nordseite des Gebäudes eine Terrasse mit 22 Sitzplätzen (22,56 m²).

Die baulichen Kennzahlen entsprechen den geltenden Vorgaben. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,14, und die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt bei 0,24, jeweils deutlich unter den zulässigen Werten von 0,8 bzw. 1,0. Die Anzahl der Stellplätze bleibt unverändert bei 56. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Die notwendigen Nachbarunterschriften liegen derzeit nicht vor.

Beratung:

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Erweiterung der bestehenden Drive-Fenster, Verlegung des Haupteingangs, Erweiterung der Gäste-WCs und interner Umbau sowie Verlegung der Drive-Spur für das bestehende McDonald's Restaurant einstimmig zu.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

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

Vorinformation: Lageplan

Das geplante Bauvorhaben sieht die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes in ein Boardinghouse sowie eine Golfarea vor und wurde dem Bau- und Umweltausschuss zur Prüfung vorgelegt. Es betrifft das Grundstück Siemensstraße 13, Flur-Nummer 608/4, in der Gemarkung Scheppach. Das Gebiet ist laut Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen ausgewiesen, wobei der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheppach Nord-West II“ gilt.

Im Rahmen des Projekts sollen im Inneren des Gebäudes vier Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 189,92 m² entstehen. Die Größen der einzelnen Wohneinheiten variieren zwischen 42,52 m² und 52,11 m². Ergänzend dazu ist die Errichtung einer Golfarea geplant, bestehend aus einem Eingangs- und Sitzbereich mit 65,09 m² sowie zwei Golfbereichen mit Flächen von 30,22 m² und 31,47 m². Der Zugang zur Golfarea wird über eine 25-stufige U-Treppe mit Podest realisiert. Um im Sitzbereich der Golfarea eine ausreichende Raumhöhe zu schaffen, ist eine Erhöhung der Außenwand an der Ostseite vorgesehen. Die Traufhöhen betragen nach der Umsetzung 7,39 m im Westen und 4,59 m im Osten, während der First eine Höhe von 8,12 m erreicht.

Die baulichen Kennzahlen entsprechen den Vorgaben: Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,31 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,59, was unter den zulässigen Werten von 0,8 bzw. 2,0

bleibt. Insgesamt sind 27 Stellplätze vorgesehen, davon fünf neu zu errichtende. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Die Nachbarunterschriften liegen aktuell noch nicht vor.

Beratung:

Seitens des Bau- und Umweltausschusses gab es keine offenen Fragen oder Anmerkungen. Der Antragssteller hat die nötigen Unterlagen nachgereicht und somit steht der Zustimmung nichts mehr im Wege.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Nutzungsänderung zu einem Boardinghouse und Golfarea einstimmig zu.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

d) Nutzungsänderung: Einbau einer Einliegerwohnung im Kellergeschoss in einem bestehenden Zweifamilienwohnhaus, Fl.Nr. 1780, Gem. Jettingen, Friedrich-von-Schiller-Str. 3

Vorinformation: Lageplan

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wurde ein Bauantrag für die Nutzungsänderung eines bestehenden Zweifamilienhauses vorgestellt. Der Antrag betrifft den Einbau einer Einliegerwohnung im Kellergeschoss des Hauses.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und liegt im Bereich des gültigen Bebauungsplans „Neufassung Baugebiet zwischen Krankenhausstraße und Allerheiligengeweg (heute Enderlestraße)“. Geplant ist die Einrichtung einer Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von insgesamt 85,24 m². Diese teilt sich auf in ein Badezimmer (7,99 m²), einen Schlafbereich (25,21 m²), einen Flur (6,99 m²) sowie eine Wohn- und Essküche (45,05 m²).

Der Nachweis über die erforderlichen Stellplätze wurde erbracht. Auf dem Grundstück stehen insgesamt sechs Stellplätze zur Verfügung, davon vier in Doppelgaragen. Zudem liegen die Unterschriften der Nachbarn vor, und es wurden keine Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Beratung:

Seitens des Bau- und Umweltausschusses gab es keine Fragen, jedoch die Anmerkung, dass die zwei freistehenden Parkplätze als selbstständig benutzungsfähig nachgewiesen sein müssen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Nutzungsänderung: Einbau einer Einliegerwohnung im Kellergeschoss in einem bestehenden Zweifamilienwohnhaus zu, mit der Anmerkung, dass die freistehenden Parkplätze selbstständig benutzungsfähig sind.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

e) Nutzungsänderung OG/DG/ehemaliger Saal; Umbau zu 14 Monteurzimmer – Austauschpläne, Fl.Nr. 207 und 207/2, Gem. Jettingen, Weberstr. 19

Die geplante Nutzungsänderung sowie die dazugehörigen Austauschpläne wurden dem Bau- und Umweltausschuss zur Prüfung vorgelegt. Der Vorsitzende hat diese nun im Ausschuss vorgestellt. Das betroffene Grundstück befindet sich in der Weberstraße 19, Flur-Nr. 207 und 207/2, innerhalb der Gemarkung Jettingen. Laut dem Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Mischgebiet ausgewiesen. Ein Bebauungsplan existiert nicht, jedoch liegt das Grundstück im Geltungsbereich der Sanierungssatzung des Marktes Jettingen-Scheppach.

Im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung beabsichtigt der Bauherr, in dem bestehenden Gebäude 14 Monteurzimmer einzurichten. Es sind keine baulichen Änderungen an der Gebäudehülle vorgesehen, sodass die äußere Erscheinung des Gebäudes unverändert bleibt.

Für das Vorhaben liegt ein Stellplatznachweis vor. Dieser belegt, dass der Bauherr insgesamt 19 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet, davon 8 Stellplätze in einer vorhandenen Scheune. Auf dem Stellplatzplan sind zudem 3 Parkplätze für Längsparker eingezeichnet.

Es wurden keine Befreiungen von den bestehenden Vorschriften beantragt, und auch Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt. Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen, sodass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Beratung:

Während der Besprechung wurde die Frage aufgeworfen, inwiefern die Parkplätze derzeit uneingeschränkt benutzbar sind. Vom Bauamtsleiter wurde erläutert, dass laut Auskunft der zuständigen Bauaufsichtsbehörde keine Mängel oder Unregelmäßigkeiten an den Parkplätzen festgestellt wurden, sodass diese grundsätzlich als benutzungsfähig gelten. Demnach stellen die Parkplätze kein Problem mehr dar.

Des Weiteren wurde die Frage aufgeworfen, ob in dem Gebäude bereits Monteurwohnungen existieren und ob diese durch die geplanten 14 neuen Einheiten ergänzt werden sollen. Der Vorsitzende stellte klar, dass die 14 geplanten Wohnungen nicht als Erweiterung bestehender Einrichtungen, sondern als eigenständige neue Baumaßnahme zu betrachten sind.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Vermutung geäußert, dass möglicherweise bereits Monteurwohnungen in illegaler Weise betrieben werden könnten. Es wurde angeregt, dass das Landratsamt eine Baukontrolle durchführen könnte, um den aktuellen Sachstand zu überprüfen und etwaige Unregelmäßigkeiten festzustellen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Nutzungsänderung OG/DG/ehemaliger Saal; Umbau zur 14 Monteurzimmer – Austauschpläne zu.

Abstimmungsergebnis: 9 : 3

f) Neubau Dreifachsporthalle am Schindbühel; Änderung Tektur (Beleuchtung Hallenname), Flurnummer 1831, Gem. Jettingen, Hauptstr. 113

Vorinformation: Lageplan

Ursprünglich war geplant, den Schriftzug „SPORTHALLE AM SCHINDBÜHEL“ von vorne anzustrahlen. In der Detailplanung wurde jedoch festgestellt, dass diese Ausführung zu Sichtbarkeitsproblemen führen würde, insbesondere in den dunkleren Wintermonaten sowie in der Dämmerung und bei Nacht. Um die Lesbarkeit des Schriftzuges (Farbe: RAL 9016 Verkehrsweiß, Schriftart: Myriad) zu gewährleisten, wurde dieser selbstleuchtend ausgeführt. Die Beleuchtung erfolgt durch 217 leistungsstarke Power LEDs, die eine Gesamtleistung von 154 Watt für die gesamte Anlage erzielen. Die Leuchtdauer ist auf die täglichen Betriebszeiten von Montag bis Sonntag, jeweils von 16:00 bis 22:00 Uhr, festgelegt.

Der Schriftzug weist eine Gesamtlänge von 10 Metern und eine Höhe von 50 Zentimetern auf, welcher eine optimale Sichtbarkeit gewährleistet und zugleich das Erscheinungsbild der Sporthalle modernisiert.

Beratung:

Im Zuge der Besprechung äußerte der Bau- und Umweltausschuss die Frage, ob eine Art Helligkeitssensor auf dem Dach der Sporthalle integriert werden soll, um den erheblichen Unterschied in der Tageslänge zwischen Sommer und Winter zu berücksichtigen. Der Vorsitzende nahm hierzu Stellung und erläuterte, dass anstelle eines direkten Helligkeitssensors eine Astro-Zeitschaltuhr eingebaut werden könnte, die durch Berechnung die Tageshelligkeit über das ganze Jahr ermittelt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben: Neubau Dreifachsporthalle am Schindbühel; Änderung Tektur (Beleuchtung Hallenname) einstimmig zu.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 5: Sonstiges

Während der Sitzung wurde die Frage zum aktuellen Stand hinsichtlich des Maibaums in Freihalden aufgeworfen. Es wurde mitgeteilt, dass das Fundament, auf dem der Maibaum errichtet werden soll, beschädigt ist und einer dringenden Reparatur bedarf. In diesem Zusammenhang wurde um die Vereinbarung eines Termins gebeten, um die Gegebenheiten vor Ort zu begutachten und den weiteren Ablauf sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Instandsetzung zu klären. Der Vorsitzende erklärte, dass zu diesem Sachverhalt bereits Gespräche stattgefunden haben und er einen Besprechungstermin vor Ort anberaumen wird.

Der Vorsitzende beendete den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:50 Uhr.

Böhm
1. Bürgermeister

Pöllmann
Protokollführer