



## Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 50. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am  
**Montag, 17.02.2025** im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

<b>Beginn:</b> 19:00 Uhr		<b>Ende:</b> 20:55 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	
Schmid	Christoph	
Singer	Josef	Vertr. für MGR Weng Christian
Söll	Helmut	
Stiefel	Cornelia	
Strobl	Raimund	

<b>Entschuldigt:</b> MGR Weng Christian	<b>Abwesend ohne Entschuldigung:</b>
---	--------------------------------------

<b>Protokollführer:</b>	VA Vogg Daniel
<b>Verwaltung:</b>	BAL Guckler Markus
<b>Sachverständiger zu TOP 4:</b>	H. Nersinger, Untere Naturschutzbehörde
<b>Presse:</b>	--
<b>Anwesende Ortstermin: ./.</b>	

# Öffentlicher Teil

## der 50. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 17.02.2025

Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses. Gegen die form- und fristgerechte Sitzungsladung werden keine Einwendungen erhoben. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt. Gegen die Tagesordnung der heutigen Sitzung werden ebenfalls keine Einwände vorgebracht.

## **TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 20.01.2025**

Gegen die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 20.01.2025 werden keine Einwände erhoben.

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

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 20.01.2025 wurden folgende Aufträge vergeben:

- Bauvorhaben: Grundschole Scheppach  
Gewerk: 3D-Vermessung  
Auftragnehmer: Fa. Schubert Vermessung GmbH, Dinkelscherben  
Auftragssumme: 22.812,40 € netto
  
- Bauvorhaben: Kläranlage  
Gewerk: Austausch Fällmitteltank  
Auftragnehmer: Fa. EKK Anlagentechnik GmbH & Co.KG, Friedberg  
Auftragssumme: 45.014,01 € brutto

## **TOP 3: Baugesuche**

### **a) Neubau eines Bungalows mit Doppelgarage, Fl.Nr. 1797/30 Gem. Jettingen, Laubenweg 3**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende stellte den Bauantrag für den Neubau eines Bungalows mit Doppelgarage im Laubenweg 3 vor. Das betreffende Grundstück befindet sich in einem Gebiet, in dem derzeit noch drei unbebaute Grundstücke vorhanden sind. Der eingereichte Bauantrag entspricht in mehreren Punkten nicht den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans „Krankenhausstraße/Gartenstraße“ aus dem Jahr 1981.

Bereits im Januar 2022 hatte der Bauherr eine Bauvoranfrage gestellt, die jedoch formal abgelehnt wurde. Daraufhin wurde im Februar 2022 ein Ortstermin durchgeführt, um sich einen genaueren Eindruck der örtlichen Gegebenheiten zu verschaffen. Im Rahmen dieses Termins stimmten alle 13 anwesenden Mitglieder einer Bebauung unter der Voraussetzung zu, dass keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist. In einer anschließenden Sitzung des Marktgemeinderats im April 2022 wurde einstimmig beschlossen, den Bebauungsplan unverändert zu lassen.

Die ursprüngliche Bauvoranfrage sah für die Garage ein Flachdach sowie eine Dacheindeckung mit roten Ziegeln vor. Im nun eingereichten Bauantrag wurde die Planung geändert: Sowohl der Bungalow als auch die Doppelgarage sollen mit einem Walmdach errichtet werden, obwohl der Bebauungsplan ein Satteldach vorschreibt. Zudem weicht die geplante Dachneigung mit 22° von den Vorgaben des Bebauungsplans ab, der eine Dachneigung von 30–40° vorsieht. Ein weiterer Punkt betrifft die Dacheindeckung: Während der Bebauungsplan naturrote Ziegel vorschreibt, möchte der Bauherr eine anthrazitfarbene Eindeckung verwenden.

Da diese Planungsdetails nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans übereinstimmen, wurde ein Antrag auf Ausnahme bzw. Befreiung gestellt. Ein entsprechendes Schreiben mit den Begründungen für die Abweichungen wurde als Anlage beigefügt. Die Entscheidung über den Bauantrag und die beantragten Befreiungen soll im weiteren Verlauf der Sitzung getroffen werden.

Die direkten Nachbarn des Baugrundstücks haben den beantragten Befreiungen bereits zugestimmt.

Das geplante Wohnhaus, einschließlich des Zwischenbaus und der Dachverbindung, hat eine Gesamtfläche von 348,93 m<sup>2</sup>, wobei die reine Wohnfläche 136,06 m<sup>2</sup> beträgt. Die Traufhöhe des Gebäudes liegt bei 3,49 m, während der Dachfirst eine Höhe von 5,51 m erreicht.

#### Beratung:

Eine Frage zur Art der Beheizung konnte nicht beantwortet werden. In Bezug auf die Dachziegel gab es eine Diskussion, bei der letztlich die anthrazitfarbene Dacheindeckung akzeptiert wurde. Angesichts des bestehenden Bebauungsplans von 1981 für die Bereiche Krankenhausstraße/Gartenstraße, der noch unbebaute Grundstücke umfasst, und der Tatsache, dass auch andere Bauherren ähnliche Abweichungen anstreben, ist eine Zustimmung des Landratsamts entscheidend für den weiteren Verlauf.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit der Maßgabe zu, dass der Bebauungsplan nicht geändert werden muss.

Abstimmungsergebnis: 12:1

### **b) Ersatzneubau Carport und Abriss Bestandsgarage, Fl.Nr. 896/3 Gem. Freihalden, Bayerstr. 13**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende stellt den Bauantrag für den Ersatzneubau eines Carports in der Bayerstraße 3 vor, der den Abriss der bestehenden Garage beinhaltet. An ihrer Stelle soll ein Carport mit zwei Stellplätzen für Pkw, einer Lagerfläche, einem Stellplatz für Fahrräder sowie einem Platz für Gartengeräte errichtet werden. Der Antrag umfasst Befreiungen des Bebauungsplans gemäß § 6 (1) für Garagen und die überbaubare Fläche. Das Carport soll an der Stelle der alten Garage gebaut werden, welche sich außerhalb der festgelegten Baugrenze befindet. Die Maße des Carports betragen 10,20 m x 11,60 m. Die Garage des Nachbarn befindet sich ebenfalls nicht im Baufeld, und das angrenzende Wohnhaus wurde 1969 errichtet.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zum Ersatzneubau Carport und Abriss der Bestandsgarage zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

**c) Errichtung einer Gaube, Fl.Nr. 1474/3, Gem. Jettingen, Eichendorffstr. 18**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Die ursprünglich im TOP falsch benannte Flurnummer wurde richtiggestellt. Der Bauantrag zur Errichtung einer Gaube an der Nordseite des Wohnhauses in der Eichendorffstraße 18 wird vorgestellt. Die Gaube soll einen Dachüberstand von 60 cm haben. Die Firsthöhe beträgt 6,65 m und die Traufhöhe 5,54 m, bei einer Neigung von 20°. Die Gaube wird die Hausmauer des Erdgeschosses integrieren und befindet sich im Bereich des Treppenhauses. Es wird auch die Möglichkeit eines Dachfensters diskutiert, jedoch möchte der Bauherr eine Gaube errichten.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zur Errichtung einer Gaube in der Eichendorffstraße 18 zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

**d) Nutzungsänderung zu einem „ONLY & SONS“-Store im Outlets Jettingen-Scheppach, Fl.Nr. 653 Gem. Scheppach, Siemensstr. 2**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Es ist geplant, den Laden 9 an der Westseite des Gebäudes in ein ONLY & SONS-Geschäft umzunutzen. Abgesehen von einer Trennwand zwischen dem Verkaufsraum und den Personalräumen sowie neuen Umkleiden sollen keine weiteren baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Die Maße des Bestandsgebäudes bleibt unverändert. Stellplätze sind bereits vorhanden und müssen nicht neu errichtet werden.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Nutzungsänderung zu einem ONLY & SONS Store im Outlets Siemensstr. 2 zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

#### **TOP 4: Errichtung eines Horstplatzes für Weißstörche, Teilbereich der Fl.Nrn. 45, 166 und 43 Gem. Ried**

##### Vorinformation: Lageplan

##### Sachverhalt:

Der Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde erläuterte eingangs den Schutzstatus des Weißstörches. Der Weißstorch ist seit den 1980er Jahren nach dem Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt, da die Population damals stark zurückging. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz handelt es sich um eine Straftat, wenn diese Art in irgendeiner Weise gestört oder gefährdet wird, nicht nur um eine Ordnungswidrigkeit.

Mittlerweile hat sich die Population jedoch erholt und das Wachstum der Bestände ist stark gestiegen. In Jettingen gibt es bereits 11 Horste.

Anschließend erläuterte der Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde den konkreten Sachverhalt. Im März 2024 wurde die Kirchenverwaltung vom Storchenauftragten der Regierung von Schwaben über den Nestbau auf der Kirche informiert. Zu diesem Zeitpunkt hätte noch die Möglichkeit bestanden, durch z.B. Anbringen von Abweisern den Nestbau zu unterbinden.

Da das Storchepaar im letzten Jahr dann jedoch eine erfolgreiche Brut hatte, hat das Nest Bestandsschutz. Es wird nun über einen möglichen Ersatzstandort nachgedacht, wobei von der Unteren Naturschutzbehörde als auch von der Regierung von Schwaben ein Standort in Ried als mögliche Alternative vorgeschlagen wurde.

Grundsätzlich darf die Umsetzung eines Nests nur zwischen dem 1. September und dem 28. Februar erfolgen. In dieser Zeit ist es erlaubt, Nester umzusiedeln.

Nachdem sich der bestehende Horst auf dem Kirchendach befindet, ist der Markt nicht verantwortlich. Die Untere Naturschutzbehörde muss benachrichtigt werden, falls weitere Maßnahmen getroffen werden. Eine Ersatzlösung ohne eine Umlegung des Nests ist nicht möglich, so dass eine alternative Standortlösung gefunden werden muss.

Der Holzmast müsste zudem in einem Betonfundament enden, da der mögliche Alternativstandort im Überschwemmungsbereich liegt. Wichtig ist die Klärung, wer für die Umlegung des Nests

zuständig ist, da durch die Umstellung laufende Kosten entstehen können, wie etwa die Wartung des Mastes.

#### Beratung:

Es wurde vorgetragen, dass die Naturschutzbehörde eingreifen sollte, wenn die Population des Weißstorchs zu hoch wird. Ähnlich wie beim Biber, der auch unter Schutz steht, könnte bei einer zu großen Population eine regulierende Maßnahme erforderlich sein, um das ökologische Gleichgewicht zu wahren. Wenn die Bestände zu stark wachsen, kann es negative Auswirkungen auf die Umwelt haben, besonders wenn andere Tierarten, wie Frösche oder Salamander, bereits nicht mehr in der Gegend leben.

Der Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde erklärte dazu, dass das Bundesnaturschutzgesetz die möglichen Maßnahmen regelt, wenn eine Art wie der Weißstorch unter besonderen Schutz gestellt ist. Das ist besonders relevant bei bedrohten Arten oder bei Fragen zum Schutz von Lebensräumen. Auch beim Wolf, einem weiteren großen Thema im Naturschutz, sind gesetzliche Regelungen in Kraft, die ein Eingreifen der Naturschutzbehörden bei steigender Population vorsehen könnten, um Konflikte zu vermeiden.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

#### **TOP 5: Sonstiges**

##### **a) Tektur Sporthalle Beleuchtung:**

Die Sporthalle ist mit einem Beleuchtungssensor ausgestattet, der über eine Wetterstation die Umgebungshelligkeit misst. Je nach Helligkeit steuert der Sensor die Beleuchtung der Parkplätze und des beleuchteten Schriftzugs der Halle.

##### **b) Maibaum Freihalden:**

Für den Maibaumständer in Freihalden fand ein Ortstermin mit dem Bauhofleiter statt, bei dem die Ausführung besprochen wurde.

##### **c) Schnitтарbeiten Gärtner:**

Es wurde vorgetragen, dass in Freihalden starke Rückschnitte von Bäumen und Sträuchern erfolgte und angeregt, zukünftig abschnittsweise vorzugehen, so dass bearbeitete und unbearbeitete Pflanzstreifen sich abwechseln. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass Rückschnitte nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar erfolgen dürfen.

##### **d) Info Freihalden – alte Bauschuttdeponie wird ein Rohr unterspült:**

Es wird berichtet, dass bei der alten Bauschuttdeponie ein Rohr unterspült wird, was ein Problem darstellen könnte.

**e) Baumaßnahme südlich der Entlastungsstraße (Retentionsausgleich Kreisverkehr „Schönenberger Kreuzung“)**

Es wurde darüber informiert, dass es bei den Bauarbeiten auf den Grundstücken Fl.Nr. 2011 bzw. 2012 je Gemarkung Jettingen um die Herstellung des Retentionsausgleichs handelt, der aufgrund des Neubaus des Kreisverkehrs an der „Schönenberger Kreuzung“ in Jettingen erforderlich ist. Auftraggeber ist das Straßenbauamt.

**f) Sirenen PV – Funktionsprobleme:**

Es wird bemängelt, dass die PV-Sirene nur funktioniert, wenn Sonne darauf scheint. Alle drei Sirenen sollten auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft werden.

Böhm  
1. Bürgermeister

Vogg  
Protokollführer