



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 55. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Montag, 28.07.2025 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

Beginn: 18:05 Uhr		Ende: 20:42 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	(ab 18:36 Uhr)
Schmucker	Markus	Vertr. für MGR Löchle Holger
Söll	Helmut	(ab 18:16 Uhr)
Strobl	Raimund	

<u>Entschuldigt:</u> MGR Löchle Holger, MGRin Stiefel und MGR Weng Christian sowie deren Vertreter	<u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u>
---	---

Protokollführer:	VA Pöllmann Tim
Verwaltung:	BAL Guckler Markus
Presse:	--
Anwesende Ortstermin: ./.	

Öffentlicher Teil

der 55. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 28.07.2025

TOP 1: Genehmigung der Niederschriften über die Sitzungen des Bau- und Umweltausschuss vom 27.05.2025 und 23.06.2025.

Gegen die Niederschriften wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

**Neugestaltung Rathausumfeld und barrierefreier Ausbau Bushaltestelle;
Auftragsvergabe Ingenieurleistungen (3. Ergänzung zum Ingenieurvertrag vom 28.03.2024 u.
03.04.2024) für:**

Örtliche Bauüberwachung für Verkehrsanlage und Ingenieurbauwerke

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Auftragsvergabe „Örtliche Bauüberwachung für Verkehrsanlage und Ingenieurbauwerke“ zu einem Bruttopreis vom 39.825,05 € an die Fa. Steinbacher Consult.

**Hochwasserschutz Burgau; Flurneuordnung Burgau II
Biberschutzmaßnahmen für geplanten Kiesweg am Erlenbach im Bereich des Hochwasserschutzbeckens Burgau; Kostenbeteiligung des Marktes**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Biberschutzmaßnahme durch den Einbau eines Biberschutzgitters für den geplanten Kiesweg am Erlenbach im Bereich des Hochwasserschutzbeckens Burgau zu.

Die Kosten für den Einbau im Bereich des Marktes betragen etwa 15.000 €.

**Neubau Krebsgrabenbrücke; Auftragsvergabe Ingenieurleistungen für die Verlegung der
Abwassergefälledruckleitung Schönenberg – Jettingen**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Auftragsvergabe über die Ingenieurleistungen für die Planung der Verlegung der Abwassergefälledruckleitung Jettingen – Schönenberg an die Fa. „degen & partner mbb“ zu einem Nettopreis von 23.715,37 €.

Ehem. Schule Schönenberg

a) Auftragsvergabe für Dachsanierung

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Auftragsvergabe für die Dachsanierung der ehemaligen Schule Schönenberg zu einer Bruttosumme von 51.071,71 € an die Fa. Josef Gay.

b) Auftragsvergabe für die Erneuerung der Fenster und Haustüren

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt die Auftragsvergabe für die Erneuerung der Fenster und Haustüren der ehemaligen Schule in Schönenberg zu einer Bruttosumme von 24.883,70 € an die Firma Högel.

Sporthalle am Schindbühel; Stühle und Tische für das Foyer – Auftragsvergabe

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Auftrag zur Anschaffung der Stühle und Tische für das Foyer der Sporthalle am Schindbühel an die Firma Brunner zu vergeben. Die Vergabesumme beläuft sich auf insgesamt 13.283,73 € brutto.

TOP 3: Markt Zusmarshausen – 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich

„Nahwärme Steinekirch“;

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB;

Stellungnahme Markt Jettingen-Scheppach

Vorinformation: Entwurf v. 12.06.2025 (Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht, Verfahrensvermerke)

Der Vorsitzende stellt die Pläne der Flächennutzungsplanänderung vor und erläutert, dass der Bau- und Umweltausschuss diesem Verfahren bereits bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zugestimmt hat.

Der derzeitige Flächennutzungsplan weist den vorgesehenen Standort als Erweiterungsfläche für den örtlichen Friedhof aus. Um die Umsetzung der Hackschnitzelheizungsanlage zu ermöglichen, ist daher eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Ein Teil der vorgesehenen Erweiterungsfläche soll künftig als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen werden, um die Errichtung der Anlage zu ermöglichen.

Beratung:

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der 21. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Nahwärme Steinekirch“ zu, da die Belange des Marktes Jettingen-Scheppach durch die Planung nicht berührt werden.

Abstimmungsergebnis: 10:0

(MGR Heinle war im Sitzungssaal nicht zugegen.)

TOP 4: Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Ehemalige Kalkschlammdeponie Roßhaupten“ und parallel Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West Roßhaupten“ der Gemeinde Röfingen
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Markt Jettingen-Scheppach

Vorinformation: Begründung samt Lageplan jeweils für Bebauungsplan/Änderung Flächennutzungsplan

Der Vorsitzende stellt das Planungsgebiet über die Änderung des Flächennutzungsplans, sowie die Aufstellung des Bebauungsplans vor und zeigt den Anlass und Zweck der Planung auf:

Der Gemeinderat der Gemeinde Röfingen hat in seiner Sitzung am 10.03.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Roßhaupten West“ beschlossen.

Ziel des verbindlichen Bauleitplans ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets im Bereich der ehemaligen, zwischenzeitlich verkauften, Kalkschlammdeponie der RWE Nuclear in Roßhaupten. Der Planfeststellungsbeschluss, welcher dem Inhaber der privaten Planfeststellung die Lagerung von Kalkschlamm ermöglicht, wurde aufgehoben. So kann die Gemeinde auf den Flächen im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit wieder bauleitplanerisch tätig werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Das Plangebiet liegt im Westen des Ortsteils Roßhaupten, ca. 130 m nördlich der Hauptstraße und schließt diese in Teilen ein.

Der Bebauungsplan wird zur Erweiterung eines im Ortsteil Roßhaupten ansässigen Betriebs (BKK Dämpfungselemente Kubina GmbH) aufgestellt. Die innerbetrieblichen Abläufe der Produktion sowie der An- und Abfahrt der Materialien bedingen eine Erweiterung in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Betriebsgelände. Alternative Maßnahmen zur Innenentwicklung im Gemeindegebiet Röfingen kommen insofern nicht in Betracht.

Beratung:

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss äußert keine Anregungen und Bedenken zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Ehemalige Kalkschlammdeponie Roßhaupten“ und parallel Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Roßhaupten West“ der Gemeinde Röfingen, da die Belange des Marktes Jettingen-Scheppach durch die Planung nicht berührt werden.

Abstimmungsergebnis: 10:0

(MGR Heinle war im Sitzungssaal nicht zugegen.)

TOP 5: Baugesuche

a) Neubau einer Maschinen- und Bergehalle, Flur-Nr. 34/1 Gem. Ried, Hauptstraße

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende stellt die Pläne vor und erläutert das Vorhaben.

Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück mit der Flur-Nummer 34/1 in der Gemarkung Ried in Jettingen-Scheppach. Im Flächennutzungsplan ist das Areal als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein qualifizierter Bebauungsplan besteht für das Gebiet nicht, das Vorhaben wird somit nach § 34 BauGB beurteilt.

Geplant ist der Neubau einer Maschinen- und Bergehalle, die ausschließlich der landwirtschaftlichen Nutzung dient. In der Halle sollen Heu- und Strohballen (bzw. Quader) sowie landwirtschaftliche Maschinen und Geräte gelagert werden. Die Außenwände sowie das Dach der Halle sind in graubeigem Trapezblech vorgesehen. Die Entwässerung erfolgt über zwei Sickerschächte, die an der Traufseite der Halle angeordnet sind.

Die geplante Halle hat eine Länge von 21,32 Metern und eine Breite von 12 Metern. Die Dachneigung beträgt 7 Grad. Die Firsthöhe liegt bei 7 Metern, die Traufhöhe bei 5 Metern. Zusätzlich ist an der Westseite der Halle ein 4 Meter langes Vordach geplant. Die gesamte überbaute Fläche beträgt 247,63 m².

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,11; eine maximale zulässige GRZ ist mangels Bebauungsplan nicht konkret festgelegt. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht angegeben. Ein Stellplatznachweis ist nicht erforderlich.

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor (6 von 7). Das Grundstück Hauptstraße 316 ist vollständig erschlossen; die Zufahrt zum Baugrundstück ist somit gesichert.

Beratung:

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über den Neubau einer Maschinen- und Bergehalle zu.

Abstimmungsergebnis: 10:0

(MGR Heinle war im Sitzungssaal nicht zugegen.)

b) Errichtung eines Carports, Flur-Nr. 109 Gem. Ried, Bgm.-Herner-Str. 8

Vorinformation: Lageplan

Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück mit der Flur-Nummer 109/6 in der Gemarkung Ried, an der Bgm.-Herner-Straße 8 in Jettingen-Scheppach. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Westenäcker II“. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Geplant ist die Errichtung eines Carports südlich der bestehenden Doppelgarage. Der Carport soll direkt an der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Bgm.-Herner-Straße 10 errichtet werden. Die Dachform entspricht einem Pultdach mit einer Neigung von 5 Grad. Die Breite des Carports beträgt 4,75 Meter, die Länge 7,50 Meter. Die Höhe liegt bei 2,93 Metern am First bzw. 3,30 Metern an der Traufe. Als Dachhaut ist ein Sandwichpaneel in rötlich-braunem Farbton vorgesehen. Der Carport soll in Stahlbauweise ausgeführt werden.

Das Vorhaben überschreitet mehrere Festsetzungen des Bebauungsplans:

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt laut Bebauungsplan bei 0,25, das Vorhaben erreicht jedoch eine GRZ von 0,29. Die Dachform entspricht nicht den Vorgaben des Bebauungsplans, der ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 48° für Haupt- und Nebengebäude vorsieht. Zudem weicht die Dachform des Carports (Pultdach) von der des Hauptgebäudes (Satteldach) ab. Auch die Dachüberstände überschreiten die zulässigen Maße – an der Traufe beträgt der Überstand 0,62 Meter (zulässig wären 0,50 Meter). Darüber hinaus wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Einfahrtsseite um 0,28 Meter überschritten. Die Eindeckung mit Sandwichpaneelen und die Ausführung des Carports in Stahlbauweise stehen ebenfalls nicht im Einklang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans, der Holzbauweise und Dacheindeckungen mit Ziegeln oder Pfannen in rötlichen bis rotbraunen Tönen vorschreibt.

Abweichungen hinsichtlich der Abstandsflächen unterliegen der Prüfung durch das Landratsamt.

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor (1 von 2). Ein gesonderter Stellplatznachweis ist nicht erforderlich.

Beratung:

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über die Errichtung eines Carports zu.

Abstimmungsergebnis: 9:1

(MGR Heinle war im Sitzungssaal nicht zugegen.)

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

Vorinformation: Lageplan

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in der Robert-Bosch-Straße 5 auf dem Grundstück mit der Flur-Nummer 650 in der Gemarkung Scheppach. Laut Flächennutzungsplan handelt es sich um ein Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen. Das Areal liegt innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Scheppach Nord-West II“. Es ist vollständig erschlossen.

Geplant ist die Anlage eines neuen Parkplatzes mit insgesamt 44 PKW-Stellplätzen. Davon sind 8 Stellplätze mit E-Ladesäulen vorgesehen, darunter auch ein barrierefreier Ladeplatz mit einer Breite von 3,50 Metern. Die übrigen E-Ladeplätze sind jeweils 3,00 Meter breit und 5,55 Meter lang. Die

Standardparkplätze messen 2,50 Meter in der Breite und 5,00 Meter in der Länge. Zwischen den Ladeplätzen und den übrigen Stellplätzen ist die Errichtung einer Trafostation vorgesehen. Die Stellplätze verteilen sich auf zwei Seiten: entlang der Nordseite sind 28 Plätze auf 70 Metern geplant, auf der Südseite 16 Plätze auf 60 Metern.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 wird mit einer tatsächlichen GRZ von 0,58 eingehalten. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht relevant, da es sich um eine ebenerdige Anlage handelt.

Im Rahmen der Planung wurden mehrere Befreiungen beantragt:

Zum einen betrifft dies die Vorgabe aus der Stellplatzsatzung, nach der bei mehr als zehn Stellplätzen zwischen jeweils fünf Parkplätzen ein mindestens ein Meter breiter Grünstreifen angelegt werden muss. Der Antragsteller begründet die Abweichung mit der besonderen technischen Anordnung der E-Ladesäulen, die eine beidseitige Nutzung ermöglichen und aufgrund einer potenziellen Erweiterung keine Unterbrechung durch Grünstreifen zulassen.

Zudem wird eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten Baugrenze zur Robert-Bosch-Straße beantragt. Geplant ist dort ein Hinweispylon für die E-Ladeplätze. Aufgrund der vorhandenen Wurzeln eines alten Walnussbaumes sei eine geeignete Fundamentierung nur außerhalb der Baugrenze umsetzbar.

Eine weitere Befreiung betrifft die im Bebauungsplan geforderte Begrünung des Ortsrands. Hierzu wird seitens des Antragstellers angegeben, dass der bestehende Walnussbaum bewusst in die Planung integriert und ein Grünbereich erhalten wurde.

Die Nachbarunterschriften liegen derzeit nicht vor. Ein Stellplatznachweis muss im vorliegenden Fall nicht gesondert geführt werden.

Beratung:

Seitens des Gremiums kommt die Frage auf, wie das durch die Versiegelung der Fläche entstehende Oberflächenwasser abgeführt wird. Der Vorsitzende klärt auf, dass die Entwässerung durch eine Sickermulde erfolgen soll. Außerdem ist innerhalb des Ausschusses unklar, wie die Nutzung des Parkplatzes bestimmt sein wird, bzw. ob der Parkplatz auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll. Der Vorsitzende entgegnet, dass dies aus den Plänen nicht einhundertprozentig beurteilbar sei. Durch die 8 E-Ladeparkplätze ist aber davon auszugehen, dass der Parkplatz zumindest teilweise für die Öffentlichkeit nutzbar sein wird.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über die Errichtung eines PKW-Parkplatzes zu
Abstimmungsergebnis: 10:1

d) Neubau eines Zweifamilienhauses mit Stellplätzen und einer Garage, Flur-Nr. 190/1 Gem. Jettingen, Hinterer Höges 5 A

Vorinformation: Lageplan

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in der Straße Hinterer Höges 5 A auf dem Grundstück mit der Flur-Nummer 190/1 in der Gemarkung Jettingen. Laut Flächennutzungsplan handelt es sich um

gemischte Bauflächen. Ein Bebauungsplan liegt für das Gebiet nicht vor, weshalb das Vorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt wird. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Geplant ist der Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit insgesamt vier Stellplätzen – davon ein Stellplatz in einer Garage sowie drei weitere in der Einfahrt.

Im Erdgeschoss sind zwei Büros, zwei WCs, eine Küche, ein kombinierter Wohn- und Essbereich, zwei Dielen, ein Windfang sowie ein Hauswirtschaftsraum vorgesehen. Das Obergeschoss umfasst vier Schlafzimmer, zwei WCs sowie eine Loggia in Form eines eingezogenen Balkons.

Das Gebäude soll eine Breite von 10,04 Metern und eine Länge von 11,84 Metern aufweisen. Die Firsthöhe beträgt 8,20 Meter, die Traufhöhe 5,05 Meter. Zusätzlich ist ein Quergiebel mit einer Firsthöhe von 6,91 Metern und einer Traufhöhe von 5,67 Metern geplant, der die Überdachung der Loggia bildet. Die Dachform ist als Satteldach mit einer Neigung von 28° vorgesehen. Die gesamte Wohnfläche beträgt 199,32 m².

Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,25. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,44. Damit ist das Vorhaben unter Berücksichtigung des § 34 BauGB als zulässig einzustufen.

Ein Stellplatznachweis ist zeichnerisch vorhanden. Nachbarunterschriften liegen derzeit nicht vor.

Beratung:

Innerhalb des Gremiums gibt es keine Fragen bzw. Anmerkungen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Stellplätzen und einer Garage zu.

Abstimmungsergebnis: 10:0

(MGR Söll war im Sitzungssaal nicht zugegen.)

e) Scheppacher Mühle; Nutzungsänderung Notunterkünfte, Flur-Nr. 274 Gem. Scheppach, Scheppacher Mühle 1

Vorinformation: Lageplan

Beim Bauvorhaben handelt es sich um die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes in der Scheppacher Mühle 1 (Flur-Nr. 274, Gemarkung Scheppach). Laut Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einem Bereich für gemischte Bauflächen. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Scheppacher Mühle“ und ist vollständig erschlossen.

Im Rahmen der Maßnahme soll das Bestandsgebäude in sechs Notunterkünfte umgewandelt werden. Jede Einheit ist mit einem kombinierten Wohn-, Schlaf- und Kochbereich sowie einem separaten WC und einer Dusche ausgestattet. Die äußere Gestaltung des Gebäudes bleibt unverändert.

Drei der Einheiten haben eine Fläche von jeweils 17,28 m², die übrigen drei sind jeweils 17,60 m² groß. Mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,01 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,01 bleiben die Werte deutlich unter den zulässigen Obergrenzen (GRZ 0,40, GFZ 1,00).

Die Stellplatzsatzung sieht einen Stellplatz je 30 Betten, mindestens jedoch drei Stellplätze vor. Insgesamt werden vier Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen, womit die Anforderungen erfüllt sind.

Zwei von vier erforderlichen Nachbarunterschriften liegen bereits vor.

Beratung:

Seitens des Ausschusses liegen keine Fragen oder Anmerkungen vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauvorhaben „Scheppacher Mühle; Nutzungsänderung Notunterkünfte“ zu.

Abstimmungsergebnis: 11:0

f) Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Flur-Nr. 34 Gem. Scheppach, Hauptstraße 239

Vorinformation: Lageplan

Der Antragsteller plant auf dem Grundstück Hauptstraße 239 in der Gemarkung Scheppach (Flur-Nr. 34) den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage. Laut Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Standort um ein Mischgebiet. Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt nicht vor; das Vorhaben ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Grundstück liegt innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets bzw. innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung des Marktes.

Vorgesehen ist ein dreigeschossiger Baukörper mit Satteldach sowie ein Kopfbau mit Dachspitz. Insgesamt entstehen 21 Wohneinheiten, verteilt auf drei Geschosse: 8 im Erdgeschoss, 8 im Obergeschoss und 5 im Dachgeschoss. Das Gebäude misst 66,96 Meter in der Länge und 12,74 Meter in der Breite. Die maximale Höhe beträgt 13,18 Meter (Firsthöhe). Die Dachneigung beträgt 44°.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,45, die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,03 eingehalten.

Für das Bauvorhaben sind insgesamt 47 Stellplätze vorgesehen – davon 42 in der Tiefgarage sowie 5 oberirdisch für Besucher. Damit ist der Stellplatznachweis erfüllt. Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Der Vorsitzende verliest sodann einen Sachvortrag des Rechtsanwalts Herrn Dr. Pfahl:

Für das Bauvorhaben wurde erstmals am 25.05.2022 ein Bauantrag eingereicht. Der Markt Jettingen-Scheppach verweigerte hierzu im Anschluss sein Einvernehmen erstmals. In der Zeit danach erfolg-

ten mehrere Umplanungen, zu denen der Markt Jettingen-Scheppach jeweils das gemeindliche Einvernehmen erneut versagt hat. Das Bauvorhaben fügt sich nicht in die nähere Umgebung ein, insbesondere ist es zu massiv. Ferner hält das Bauvorhaben die Vorgaben der Gestaltungssatzung nicht vollständig ein. Auf die bisherigen Beschlüsse wird verwiesen.

Am 27.05.2025 hat der Bauherr beim Landratsamt Günzburg erneut Austauschpläne eingereicht. Das Landratsamt Günzburg hat den Markt Jettingen-Scheppach mit Schreiben vom 08.07.2025 aufgefordert, bis zum 08.09.2025 über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu entscheiden.

Die Austauschpläne sehen unter anderem für den hinteren Gebäudeteil ein Satteldach in gleicher Höhe wie im vorderen Gebäudeteil vor, Anpassungen an der Befensterung und Erläuterungen zu den geplanten Materialien mit Blick auf die Gestaltungssatzung. Im Übrigen blieben Grundfläche und Höhen im Wesentlichen unverändert. Im Detail wird auf die Planung verwiesen.

Aus Sicht der Verwaltung ist in der näheren Umgebung kein Gebäude ersichtlich, das Referenzobjekt für das Bauvorhaben sein könnte. In den Plänen finden sich hierzu auch keine tauglichen Angaben (vgl. etwa § 7 Abs. 3 Nr. 4 BauVorIV.) Das Bauvorhaben überschreitet mit seinen Maßen den Umgebungsrahmen deutlich und fügt sich daher nicht ein. Es ist letztlich zu massiv. Insbesondere ist nicht ersichtlich, wie sich das Gebäude mit 66,96 m Länge, 12,74 m Breite und einer durchgehenden Firsthöhe von 13,18 m (plus jeweiliger Abstand zum natürlichen Gelände) in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen könnte. Gleiches gilt für die Geschossigkeit. Im Detail wird auf die Planungen verwiesen.

Weiter nimmt das Bauvorhaben die straßenseitige Gebäudeflucht der näheren Umgebung, die eine faktische Baulinie bildet, nicht auf und springt auch deutlich zurück. Die in der Umgebung vorhandene halboffene Bauweise hält das Bauvorhaben mit seiner offenen Bauweise nicht ein. Im Detail wird auf die Planung verwiesen.

Das Bauvorhaben wurde mit den Austauschplänen in gestalterischer Hinsicht in Teilen an die Gestaltungssatzung angepasst, etwa in dem das Flachdach des hinteren Gebäudeteils durch ein Satteldach ersetzt wurde, jedoch nicht vollständig. Insbesondere (nicht abschließend) sind der Kniestock höher, die Verwendung von Tonziegeln nicht ersichtlich, axiale Bezüge im 3. OG teilweise nicht gegeben, sowie deutliche stehende und rechteckige Fensterformate nicht vorhanden. Im Detail wird auf die Planung verwiesen. Ein Antrag auf Abweichung von der Gestaltungssatzung wurde nicht gestellt.

Beratung:

Seitens Ausschussmitglied Heinle kommt die Anmerkung auf, dass der Ein- und Ausfahrtsbereich an diesem Standort bedenklich sei, der Rücksprung zur Straße sei aber positiv zu bewerten. Die Dachform passe sich nun besser an die Umgebung an. Nichtsdestotrotz besteht weiterhin eine ablehnende Haltung bzgl. des Vorhabens da das Gebäude zu massiv erscheint.

Auch Herr Strobl merkt an, dass solch ein Baukörper in der Dorfmitte des Ortsteils Scheppach nicht umsetzbar sei.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt das Vorhaben über den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage ab.

Abstimmungsergebnis: 10:1

**g) Bau eines Unterstands für einen Autoanhänger (Verkleidung Nut- und Federbretter) Flur-Nr. 900
Gem. Freihalden, Bayerstraße 2 (Antrag auf isolierte Befreiung)**

Vorinformation: Lageplan

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in der Bayerstraße 2 auf dem Grundstück mit der Flur-Nummer 900 in der Gemarkung Freihalden. Gemäß Flächennutzungsplan liegt das Grundstück im Bereich der Wohnbauflächen. Es befindet sich innerhalb des Bebauungsplans „Hinter den oberen Gärten“. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Gegenstand des Antrags ist der Bau eines Unterstands für einen Autoanhänger. Der Unterstand soll westlich des bestehenden Hauptgebäudes errichtet werden. Die Seitenverkleidung ist in Form von Nut- und Federbrettern vorgesehen, der Bodenbelag wird als Pflasterbelag auf Splitt ausgeführt.

Das Bauwerk soll eine Breite von 2,80 Metern, eine Länge von 3,70 Metern und eine Höhe von 1,50 Metern aufweisen. Eine Berechnung von GRZ und GFZ wurde nicht durchgeführt; überschlägig ergibt sich eine GRZ von ca. 0,18, was deutlich unter dem zulässigen Wert von 0,40 liegt. Die zulässige GFZ beträgt 1,20.

Da es sich um einen einfachen Unterstand handelt, ist kein Stellplatznachweis erforderlich.

Für das Vorhaben wurde eine isolierte Befreiung vom Bebauungsplan beantragt. Diese betrifft die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze gemäß § 6 des Bebauungsplans. Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Beratung:

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der isolierten Befreiung bzgl. der Überschreitung der Baugrenze für den Bau eines Unterstands für einen Autoanhänger zu.

Abstimmungsergebnis: 11:0

TOP 6: Bauvoranfragen

**a) Sanierung des bestehenden Schmiedegebäudes mit Einbau von zwei Wohnungen, Flur-Nr. 30
Gem. Scheppach, Hauptstraße**

Vorinformation: Lageplan

Der Bauherr beabsichtigt, das bestehende Schmiedegebäude auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 30 in der Gemarkung Scheppach (Hauptstraße) zu sanieren und darin zwei Wohneinheiten zu realisieren. Laut Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück im Bereich gemischter Bauflächen. Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden, sodass das Vorhaben gemäß § 34 BauGB beurteilt wird. Das Grundstück liegt innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets bzw. innerhalb der geltenden Gestaltungssatzung des Marktes Jettingen-Scheppach.

Geplant ist, das bestehende Gebäude in zwei Wohnungen umzubauen. Die Erdgeschosswohnung soll über einen kombinierten Wohn-, Ess- und Kochbereich, zwei Schlafzimmer, ein WC sowie eine Speisekammer verfügen. Die Wohnung im Dachgeschoss ist identisch konzipiert. Zusätzlich ist östlich des Bestands ein Anbau vorgesehen. Im Erdgeschoss dieses Anbaus sind ein Technikraum sowie Abstellflächen geplant, das Dachgeschoss soll als Dachterrasse genutzt werden. Der Spitzboden bleibt unausgebaut.

Das Bestandsgebäude misst 10,80 m in der Länge und 6,90 m in der Breite. Die Firsthöhe beträgt 9,14 m, die Traufhöhe 4,75 m, bei einer Dachneigung von 45°. Das Gebäude ist mit einem Satteldach ausgestattet. Der geplante Anbau hat eine Länge von 5,20 m, eine Breite von 4,05 m und eine Höhe von 3,25 m. Dieser erhält ein Flachdach mit Terrasse.

Auf dem Grundstück werden vier Stellplätze vorgesehen, die östlich des Anbaus zur Straße hin angeordnet werden. Der Stellplatznachweis wurde zeichnerisch erbracht. Die Nachbarunterschriften liegen bislang nicht vor. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Beratung:

Der Vorsitzende erwähnt, dass der Antragsteller vor der Sitzung nicht auf die Verwaltung zugekommen sei. Dies wäre sinnvoll gewesen, um das Vorhaben gemäß der Gestaltungssatzung anzupassen. Somit wurde die Gestaltungssatzung in Teilen der Bauvoranfrage nicht eingehalten.

Der Bauherr plant einen Anbau mit einem Flachdach zur Straßenseite hin, welcher lt. Gestaltungssatzung unzulässig ist.

Ausschussmitglied Heinle merkt an, dass neben dem Baugrundstück ebenfalls eine Garage mit Flachdach errichtet wurde. Der Bauamtsleiter klärt auf, dass die Garage bereits vor Erlass der Gestaltungssatzung dort errichtet wurde und somit rechtlich problemlos war.

Gremiumsmitglied Schmucker äußert sich bzgl. der Parkplätze auch kritisch zum Vorhaben. Seiner Ansicht nach sind die Parkplätze direkt an der Grundstücksgrenze bzw. an der Grenze zum Bürgersteig und zur Straße problematisch, da die Hauptstraße stark frequentiert sei und es somit leicht zu gefährlichen Situationen kommen könnte.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Voranfrage über die Sanierung des bestehenden Schmiedegebäudes mit Einbau von zwei Wohnungen ab. Das Gremium schlägt eine städtebauliche Beratung zwischen der Verwaltung und dem Bauherrn vor, um das Vorhaben gemäß der geltenden Gestaltungssatzung anzupassen.

Abstimmungsergebnis: 11:0

TOP 7: Sonstiges

a) Bebauungsplan „Oberfeld II“:

Ein Ausschussmitglied erkundigt sich nach dem aktuellen Stand der Bauleitplanung zum Bebauungsplan „Oberfeld II“ im Ortsteil Freihalden. Der Bauamtsleiter informiert, dass derzeit insbesondere die Erschließungsplanung – mit Fokus auf die Entwässerung – bearbeitet wird. Sobald diese abgeschlossen ist, könne mit der öffentlichen Auslegung begonnen werden. Wenn die Auslegung ohne größere Einwände verläuft, könne anschließend der Baubeginn erfolgen.

b) Kinderspielplatz Claus-von-Stauffenberg-Straße:

Ein weiteres Ausschussmitglied weist auf Probleme am Kinderspielplatz in der Claus-von-Stauffenberg-Straße hin. Dort komme es in den Sommermonaten wiederholt zu Ansammlungen von Jugendlichen (ca. 15–20 Personen), die mit Mopeds über Gehwege und den Spielplatz fahren und sich lautstark oder störend verhalten sollen. Der Vorsitzende merkt an, dass ihm hierzu keine aktuellen Beschwerden vorliegen. Im vergangenen Spätsommer habe es ein Gespräch mit der Polizeiinspektion Burgau und regelmäßige Kontrollen durch den Streifendienst gegeben, woraufhin sich die Situation laut Anwohnern deutlich beruhigt habe.

c) Grundstück Gewerbegebiet Scheppach (ehem. Schieferle):

Angesprochen wird außerdem das Grundstück der ehemaligen Firma Schieferle Technology GmbH beim Wertstoffhof in Scheppach. Der Hinweis erfolgt, dass im damaligen Bauausschuss-Beschluss festgelegt worden sei, den Grünstreifen zur Straße hin zu erhalten. Nach Angaben eines Ausschussmitglieds finden aktuell jedoch Pflasterarbeiten genau in diesem Bereich statt. Die Verwaltung wird gebeten, dies zu prüfen.

d) Bebauungspläne; Vergabemodell:

Ein weiterer Hinweis betrifft die Vergabe von Bauplätzen im Rahmen laufender Bauleitplanverfahren des Marktes Jettingen-Scheppach. Es wird nachgefragt, ob bereits ein verbindlicher Kriterienkatalog zur Bepunktung vorliegt. Der Vorsitzende teilt mit, dass sich der Kämmerer mit der Erstellung eines solchen Kriterienplans befasst hat.

e) PV-Anlagen des Marktes:

Abschließend fragt Herr Kraus nach dem Stand der Photovoltaikanlagen des Marktes. Der Bauamtsleiter berichtet, dass es aktuell Probleme mit der LEW aufgrund fehlender Zähler gebe. Die Anlage am Hochbehälter ist noch nicht fertiggestellt. Die PV-Anlage an der Grundschule ist zwar montiert, aber nicht in Betrieb, da der Zähler noch fehlt. Die PV-Anlage auf der Sporthalle am Schindbühl ist hingegen bereits seit längerer Zeit am Netz. Herr Kraus bittet darum, hier nochmals bei der LEW nachzuhaken.

Der Vorsitzende beendete den öffentlichen Teil der Sitzung um 20:34.

Böhm
1. Bürgermeister

Pöllmann
Protokollführer