



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 15. öffentliche Sitzung des Bau- und

Umweltausschusses am Montag, 18.10.2021

in der Turn- und Festhalle des Marktes Jettingen-Scheppach.

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 21:43 Uhr
<u>Anwesenheit:</u>		<u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u>
1. Bürgermeister Christoph Böhm		
2. Bürgermeister Reichardt 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
Söll	Helmut	
Stiefel	Cornelia	
Strobl	Raimund	
Weng	Christian	

<u>Entschuldigt:</u> MGR Löchle Holger	<u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u>

Protokollführer:	BAL Guckler Markus
Verwaltung:	--
Sachverständige:	--
Presse:	--
Anwesende Ortstermin zu TOP 5 f und 6 a und b: 1. Bgm. Böhm Christoph, 2. Bgm. Reichardt Hans, 3. Bgm. Seibold Josef, MGRin Botzenhart Rita, Heinle Paul, Kraus Markus, Schmid	

Öffentlicher Teil

der 15. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 18.10.2021

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 20.09.2021

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

- Bauvorhaben: Neubau Sporthalle
Gewerk: Fassadenarbeiten;
Nachtragsangebot 01 für Stahlträgerkonstruktion als Loslager
Auftragnehmer: Fa. FT Vilstal GmbH, Rieden
Auftragssumme: 45.645,90 € brutto
- Bauvorhaben: Neubau Sporthalle
Gewerk: Fassadenarbeiten
Nachtragsangebot 02 für RWA-Zentrale
Auftragnehmer: Fa. FT Vilstal GmbH, Rieden
Auftragssumme: 17.321,28 € brutto
- Bauvorhaben: Anbau KiTa Johann Breher
Gewerk: Metallbauarbeiten
Auftragnehmer: Fa. Glas Seele GmbH, Neusäß
Auftragssumme: 27.024,90 € brutto
- Bauvorhaben: Anbau KiTa Johann Breher
Gewerk: Estricharbeiten
Auftragnehmer: Fa. Unger GmbH, Donauwörth
Auftragssumme: 22.079,86 € brutto
- Bauvorhaben: Anbau KiTa Johann Breher
Gewerk: Malerarbeiten
Auftragnehmer: Fa. Heinrich Schmid GmbH&Co.KG, Gersthofen
Auftragssumme: 23.561,88 € brutto
- Bauvorhaben: Rathaus Jettingen-Scheppach (Altbau);
Instandsetzung des Dachstuhls
Gewerk: Ingenieurleistungen Tragwerksplanung
Auftragnehmer: Ingenieurbüro Hartinger Consult GmbH, Thannhausen
Auftragssumme: 32.909,50 € brutto

- Bauvorhaben: Ehemalige Sandgrube Freihalden
Sand- und Kiesgrube Dürrenberg Gem. Jettingen
Gewerk: Errichtung von Grundwassermessstelle
Auftragnehmer: Fa. JoanniKling GmbH, Zusmarshausen
Auftragssumme: 24.218,88 € brutto

- Bauvorhaben: Mittelschule Jettingen
Gewerk: Projektierung Lüftungstechnik
Auftragnehmer: Planungsbüro Feil, Offingen
Auftragssumme: 15.113,54 € brutto

- Bauvorhaben: Grundschule Scheppach
Gewerk: Projektierung Lüftungstechnik
Auftragnehmer: Planungsbüro Feil, Offingen
Auftragssumme: 15.902,35 € brutto

TOP 3: Flurneuordnung Burgau II; Stadt Burgau, Landkreis Günzburg

Anhörung der Behörden und Organisationen nach § 87 Abs. 4 i. V. m. § 5 des Flurbereinigungsgesetzes – FlurbG

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz für das Mindeltal soll das Rückhaltebecken für die Stadt Burgau umgesetzt werden. Der Verlauf des Dammbauwerks wurde am Lageplan erläutert und erklärt, dass durch die Aufstandsfläche Grundstückflächen beansprucht werden. Um ungünstige Zuschnitte zu verhindern wird eine Flurneuordnung durch das Amt für ländliche Entwicklung durchgeführt. Der Umgriff des Verfahrensgebietes wurde anhand des Lageplanes aufgezeigt und darauf hingewiesen, dass darin auch markteigene Flächen liegen. Betroffen sind neben Verkehrsflächen und Gewässer III. Ordnung auch zwei landwirtschaftliche Grundstücke. Der Markt wird als Träger öffentlicher Belange gehört mit der Bitte um Stellungnahme zum Verfahren.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erklärt, dass vom Markt Jettingen-Scheppach aktuell keine Planungen im Verfahrensgebiet vorgesehen sind und äußert keine Anregungen und Bedenken.
Abstimmungsergebnis 13:0

TOP 4: Beschlussfassung über die Empfehlungen des Landwirtschaftsbeirates

Vorinformation: Niederschrift Landwirtschaftsbeirat vom 09.09.2021

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erklärte, dass der Landwirtschaftsbeirat nur eine beratende Funktion besitzt und sich aus Vertretern der Landwirtschaft aus den einzelnen Ortsteilen zusammensetzt. Aus dem Ortsteil Schönenberg wurde im Augenblick kein Vertreter benannt. Das Gremium spricht lediglich Empfehlungen an den Bau- und Umweltausschuss bezüglich der Haushaltsansätze aus:

Unterhalt Wirtschaftswege	25.000,- €
Unterhalt Gewässer III. Ordnung	15.000,- €

Beratung:

Auf Anfrage erklärte der Vorsitzende, dass eine Grenzwiederherstellung bei einem landwirtschaftlichen Weg im Ortsteil Ried aufgrund des erheblichen Aufwandes nicht durchgeführt wurde und der Weg über ein fremdes Grundstück verläuft. Es werden noch Arbeiten in diesem Jahr durchgeführt.

Beschluss:

- a) Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat folgende Haushaltsansätze für das kommende Jahr vorzusehen:
 - Unterhalt Wirtschaftswege 25.000,- €
 - Unterhalt Gewässer III. Ordnung 15.000,- €Abstimmungsergebnis 13:0
- b) Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Löhne für Hand- und Spanndienste nach den tariflichen Bestimmungen des TVöD auszubezahlen.
Abstimmungsergebnis 13:0

TOP 5: Baugesuche

a) Tektur zum Neubau eines 6-Familienhauses mit Stellplätzen, Fl.Nr. 632/14 Gem. Jettingen, Freiholder Str. 15 (Genehmigungsfreistellung)

Vorinformation: Lageplan

Die Tekturplanung wurde im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht. Das Bauvorhaben ist bereits fertiggestellt und die Änderungen in der Bauausführung werden in der vorliegenden Planung aufgezeigt. Es handelt sich um eine geringfügige Verschiebung einer Außenwand im ersten und zweiten Obergeschoss sowie kleinere Änderungen in der Raumeinteilung.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

b) Neubau eines 4-Familienhauses mit Stellplätzen, Fl.Nr. 630/3 Gem. Jettingen, Freiholder Str. 25 (Genehmigungsfreistellung)

Vorinformation: Lageplan

Es handelt sich um eine Tekturplanung, die im Genehmigungsverfahren eingereicht wurde. Das Bauvorhaben ist bereits fertiggestellt und die Änderungen in der Bauausführung werden in der vorliegenden Planung aufgezeigt. Um welche es sich handelt ist der Planung nicht zu entnehmen.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

c) Abbruch des ausgebrannten Gebäudes inkl. der restlichen Gebäude, Fl.Nr. 34 Gem. Scheppach, Hauptstr. 239 (Bekanntgabe)

Vorinformation: Lageplan

Aufgrund der Lage der Abbruchobjekte im Sanierungsgebiet Scheppach ist eine sanierungsrechtliche Genehmigung durch den Markt erforderlich. Diese wurde als laufende Verwaltungsangelegenheit erteilt, da aufgrund des Brandes im ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude ein Abbruch notwendig ist und dieser zeitnah aufgrund möglicher Gefahren erfolgen soll. Gleichzeitig werden auch die anderen Nebengebäude entfernt.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

d) Anbau einer Terrassenüberdachung mit Schiebetüren, Fl.Nr. 56 Gem. Ried, Hauptstr. 319

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Bauvorhabens und die Antragsunterlagen wurden erläutert und darauf hingewiesen, dass für das Baugrundstück kein Bebauungsplan existiert. Der Antragsteller beabsichtigt auf der Südseite einen Wintergarten, der teilweise auf der Kellergarage sitzt, zu errichten. Die Grundfläche der Stahl-Glas-Konstruktion misst 6,62 m x 5,20 m bzw. 3,77 m x 3,47 m.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 13:0 Stimmen zu.

e) Abbruch der bestehenden Scheune und Wiederaufbau einer Lager- und Maschinenhalle sowie einer PKW-Doppelgarage, Fl.Nr. 2 Gem. Schönenberg, Allgerstr. 13

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Bauvorhabens und die Antragsunterlagen wurden erläutert und darauf hingewiesen, dass für das Baugrundstück kein Bebauungsplan existiert. Der Antragsteller plant die bestehende Scheune abzureißen und eine Lager- und Maschinenhalle sowie eine Pkw-

Doppelgarage grenznah zu errichten. Der Neubau ist in seiner Grundfläche größer (L/B/H 19,30 m x 9,10 m x 9,28 m) und liegt näher an der nördlichen (zur Allgerstraße hin) bzw. westlichen Grundstücksgrenze als das bestehende Gebäude. Der Massivbau erhält ein Satteldach mit 44° Dachneigung. Der Dachraum soll nicht ausgebaut werden, jedoch ist ein Treppenhaus geplant. Die Abstandsfläche überschreitet im Norden die Straßenmitte und im Westen liegt diese auf dem Nachbargrundstück. Zwei Übernahmeerklärungen liegen vor. Im Norden erstreckt sich jedoch die Abstandsfläche minimal in einen anderen Grundstücksbereich. Der Dachüberstand zur Allgerstraße ragt über die Grundstücksgrenze.

Beratung:

Das Gebäude sollte weiter Richtung Süden geschoben werden, damit der Dachüberstand samt Dachentwässerung auf dem Baugrundstück selbst zum Liegen kommt. Eine Verschiebung würde auch die noch fehlende Abstandsflächenübernahme im Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 5/2 reduzieren bzw. sich ganz erübrigen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit der Anregung zu, dass der Baukörper weiter im Süden platziert wird, damit der Dachüberstand samt Dachentwässerung nicht in den öffentlichen Raum ragen.

Abstimmungsergebnis 13:0

f) Errichtung eines Carports für ein Wohnmobil, Fl.Nr. 1690/18 Gem. Jettingen, Konrad-Adenauer-Str. 26

Vorinformation: Lageplan

Aufgrund des Beschlusses in der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wurde im Vorfeld der Sitzung ein Ortstermin durchgeführt.

Nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde handelt es sich nicht um einen genehmigungsfreien Bau, so dass die ursprünglich beantragte isolierte Befreiung nicht möglich, sondern ein Bauantrag erforderlich ist. Dieser wurde im Vorfeld nachgereicht.

Die Planunterlagen wurden erläutert. Der Carport ist als Holzkonstruktion mit den Abmessungen L/B/H 6,80 m x 3,80 m x 3,40 m und einer Dachdeckung mit Aluprofilen geplant. Die West- und Nordseite sollen mit Holzlatten verkleidet werden.

Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Scheppacher Wegäcker“ sind erforderlich:

- Errichtung des Carports außerhalb des Baufeldes
- Errichtung des Carports im nordöstlichen Grundstücksbereich statt auf der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze und Garagen
- Flaches Pultdach statt Satteldach mit 26° bis 34° Dachneigung

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 13:0 Stimmen zu und erteilt die erforderlichen Befreiungen, sofern keine Änderung des Bebauungsplanes notwendig ist.

Abstimmungsergebnis 13:0

g) Umbau zum Zweifamilienhaus mit Anbau von Wohnräumen und Carport, Fl.Nr. 613/3 Gem. Scheppach, Grottenastr. 4

Vorinformation: Lageplan

Auf die Bauvoranfrage in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wurde hingewiesen. Der Antragsteller hat die Planung geändert und verwirklicht nun die Wohnraumerweiterung in Richtung Süden. Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan.

Das Bauvorhaben wurde anhand der Planunterlagen erläutert. Im Norden ist ein Carport mit 3,75 m x 6,0 m und einer Traufhöhe von 3,00 m geplant. Die Dachneigung beträgt 16 °, so dass sich ein Anschluss am bestehenden Wohnhaus von ca. 4,125 m Höhe ergibt. Der Carport überdacht gleichzeitig den neuen Zugang zur Wohnung im Obergeschoss.

Der südliche Anbau in Holzbauweise ist zweigeschossig und dient der Wohnraumerweiterung. Er misst in den Grundmaßen 7,0 m x 6,10 m, springt im Terrassenbereich um 1,50 m zurück, ist an der Traufe

6,27 m und am First 8,03 m hoch. Der Dachraum wird nicht ausgebaut. Die Dacheindeckung soll wie die des Bestandsgebäudes erfolgen.

Im 1. Obergeschoss wird der bestehende Balkon als Dachterrasse nach Süden erweitert.

Im Erdgeschoss und Obergeschoss sind je eine Wohnung untergebracht. Das Gästezimmer im Dachraum des Bestandsgebäude ist von der Diele der darunterliegenden Wohnung aus erreichbar. Eine Küche ist nicht vorgesehen. Die Wohnfläche des Gästezimmers beträgt 34,79 m².

Der Stellplatznachweis ist geführt (3 best. Garagen, 2 bestehende Stellplätze, 1 neuer Carport).

Beschluss:

Der Bau und Umweltausschuss befürwortet den Bauantrag mit 13:0 Stimmen.

h) Neubau einer Garage mit Carport, Fl.Nr. 1655 Gem. Jettingen, Albert-Schweitzer-Str. 3

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen wurden erläutert. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Nordöstliches Baugebiet am Allerheiligenweg“.

Der Bauherr plant die bestehende Garage und den Carport abzurechen und neu zu errichten.

Das Dach im Bereich des Wohnhauses wird abgeschleppt und der Carport mit Anhängerstellplatz erhält ein Satteldach.

Die geplanten Gebäude stehen an der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Länge von ca. 12,615 m. Die Traufhöhe beträgt etwa 2,99 m. Die Abstandsflächen über der lt. BayBO zulässigen Grenzbebauung werden laut Plan vom Nachbarn übernommen. Die Einhaltung der Abstandsflächen auf öffentlichem Grund ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen. Der Carport steht grenznah an der östlichen Grundstücksgrenze (Abstand nordöstlicher Pfosten zu Grundstücksgrenze ca. 92 cm; gegenüberliegender Pfosten weist einen geringeren Abstand auf, ist maßlich nicht angegeben; Dachüberstand vorhanden, jedoch keine Maßangabe).

Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan sind erforderlich:

- Überschreitung der nördlichen und östlichen Baugrenze und damit ist die Stellung der Garage nicht gemäß Bebauungsplanzeichnung

Vor der Zufahrt befindet sich ein Grünstreifen und gegenüber eine Pflanzinsel mit Baum, welche die Straße verengt. Eine Grundstückszufahrt existiert von der Albert-Schweitzer-Straße aus. Mit der zusätzlichen Zufahrt von der Albert-Einstein-Straße ist auch der Sachverhalt bezüglich der Herstellungsbeiträge mit dem Antragsteller zu klären.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Bauvoranfrage formell ab, da vor einer Entscheidung ein Ortstermin notwendig ist und der Sachverhalt bezüglich der Herstellungsbeiträge mit dem Antragsteller zu klären ist.

Abstimmungsergebnis 13:0

i) Erstellung einer Überdachung für das Schwimmbecken mit Gartenmauer, Fl.Nr. 380/2 Gem. Freihalden, Reformstr. 1

Vorinformation: Lageplan

Im Zusammenhang mit der Prüfung des Bauantrags für die Überdachung des Schwimmbeckens durch das Landratsamt wurde der Bauherr aufgefordert, für die bestehende, 2,20 m hohe Gartenmauer eine Baugenehmigung vorzulegen oder eine nachträgliche Genehmigung zu beantragen. Der Antragsteller hat nun einen Antrag auf nachträgliche Genehmigung der Gartenmauer eingereicht. Das Schreiben vom 01.10.21 wurde verlesen, in dem folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinter den oberen Gärten - Erweiterung“ beantragt wird:

- Überschreitung der Höhe der Einfriedung von max. 1,30 m (inklusive Sockel)

Als Begründung wurde angeführt, dass die Gartenmauer seit langem bestehe und die Nachbarn bisher keine Einwände hatten. Weiterhin seien auf einzelnen Grundstücken im Bereich des Bebauungsplans höhere Bebauungen an den Grundstücksgrenzen und entlang der Fahrbahn vorhanden und deshalb werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Beratung:

Es wurde vorgetragen, dass eine nachträgliche Genehmigung kritisch sei da anderen Grundstückseigentümern dann das gleiche Recht eingeräumt werden müsse. Auch ist eine solche Gartenmauer in der Häuserzeile nicht vorhanden. Weiterhin wurde erklärt, dass die Vorgehensweise nicht in Ordnung sei und eine nachträgliche Genehmigung nicht erteilt werden könne. Der Vorsitzende wies ergänzend darauf hin, dass in der Vergangenheit „Wände“ als Einfriedungen nicht zugestimmt wurde und schlug einen Ortstermin vor.

Es wurde zu bedenken gegeben, dass ein Rückbau nicht verhältnismäßig sei, auch wenn die Vorgehensweise aus rechtlicher Sicht nicht in Ordnung sei. Die Gefahr, dass Nachbarn gleichartige Anträge stellen würde, ist gering einzustufen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt den Antrag bezüglich der Gartenmauer formell ab, da vor einer Entscheidung ein Ortstermin erforderlich ist.

Abstimmungsergebnis 12:0

j) Nutzungsänderung von einem Modegeschäft in eine Tierarztpraxis, Fl.Nr. 84 Jettingen, Hauptstr. 47

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen wurden vorgestellt. Ein Bebauungsplan existiert im Bereich des Vorhabens nicht, jedoch liegt dieses innerhalb des Sanierungsgebietes „Altort Jettingen“. Das Erdgeschoss steht derzeit leer, war vorher als Ladengeschäft genehmigt und soll nun als Tierarztpraxis umgenutzt werden. Die ursprünglich angedachte Nutzung als Eisdiele wird nicht weiterverfolgt. Der Stellplatznachweis sollte unter Berücksichtigung der bestehenden Baugenehmigung für den Laden erfolgen. Diese können unter Umständen als bestehend angesetzt werden.

Beratung:

Die Nutzung im Ortskern wurde begrüßt. Es wurde angeregt, den Antragstellern bei der Anzahl der Stellplätze entgegenzukommen, damit das Vorhaben auch umgesetzt werden kann. Hier sollte im Ortskern grundsätzlich über Lösungsmöglichkeiten nachgedacht werden, damit die Anzahl der Stellplätze nicht zum K.O.-Kriterium für Investitionen im Ortskern wird. Es wurde auf den Fall in einer Nachbarstraße als Bezugsfall hingewiesen, bei der eine Ablöse gefordert wurde.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 13:0 Stimmen zu. Der Stellplatznachweis ist zu führen.

**k) Einbau einer Wohnung in das best. Dachgeschoss, Fl.Nr. 84 Gem. Jettingen, Hauptstr. 47
Antragsteller: Marco Cordella und Giusi Quarta**

Vorinformation: Lageplan

Bauantrag wurde zurückgezogen.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

l) Neubau von 4 Wohneinheiten mit Garage und Stellplätzen, Fl.Nr. 19/1 Gem. Freihalden, Untere Dorfstr. 47

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen wurden vorgestellt. Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan. Das bestehende Wohnhaus zur Straße hin bleibt bestehen. Das anschließende ehemalige landwirtschaftliche Gebäude wird größtenteils abgebrochen. Im Erdgeschoss werden Außenwände teilweise für den Neubau verwendet und durch massive Wände ergänzt. Das

Obergeschoss wird in Holzbauweise errichtet und der Hauptbaukörper erhält ein Satteldach mit 20° Neigung. Die Traufhöhe beträgt auf der Hofseite etwa 6,20 m, die Firsthöhe etwa 7,90 m. Aufgrund der Hanglage ist die Westansicht nur noch eingeschossig sichtbar.

Der Garagenanbau schließt mit seinem Pultdach am neuen Wohnhaus an.

Die Bauantragsunterlagen wurden erst kurzfristig vollständig vorgelegt, so dass der Stellplatznachweis nicht geprüft werden konnte. Es werden 6 Stellplätze und 2 Garagenstellplätze nachgewiesen.

Die Prüfung des Brandschutzes bzw. Abstandsflächen erfolgen durch das Landratsamt. Für die gesicherte Erschließung sind Grunddienstbarkeiten erforderlich.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 13:0 Stimmen unter der Voraussetzung zu, dass die Erschließung (Kanal, Wasser, Zufahrt) grundbuchrechtlich gesichert wird und die Anschlüsse für Abwasser und Trinkwasser über den bestehenden Hausanschluss für das Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 19 Gem. Freihalden erfolgt. Bei einem zusätzlichen bzw. eigenen Kanal- und Wasseranschluss hat der Antragsteller sämtliche Kosten zu tragen, auch auf öffentlichem Grund.

m) Anbau einer barrierefreien Wohnung mit Stellplätzen, Fl.Nr. 384/4 Gem. Freihalden, Hofwiesweg 8

Vorinformation: Lageplan

Die Bauantragsunterlagen wurden erst kurzfristig vollständig vorgelegt, so dass eine abschließende Prüfung der Unterlagen nicht erfolgen konnte. Der Beschluss zur Bauvoranfrage aus der Sitzung vom 07.06.2021 wurde verlesen. Die Baugrenzenüberschreitung wurde damals in Aussicht gestellt, sofern keine Änderung des Bebauungsplanes notwendig ist.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Hinter den oberen Gärten – Erweiterung“. Folgende Befreiung waren beantragt, bzw. sind aus den Planunterlagen ersichtlich gewesen:

- Überschreitung der südöstlichen Baugrenze
- Firstrichtung (Gebäude befindet sich nicht mehr im Änderungsbereich der Firstrichtung)
- Walmdach anstatt Satteldach (lt. Bebauungsplan können andere Dachformen zugelassen werden, wenn sie sich in das Straßen- und Ortsbild einfügen)

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag unter der Voraussetzung zu, dass der Bebauungsplan nicht geändert werden muss und die Erschließung mit Abwasser und Trinkwasser über den bestehenden Hausanschluss erfolgt. Bei einem zusätzlichen bzw. eigenen Kanal- und Wasseranschluss hat der Antragsteller sämtliche Kosten zu tragen, auch auf öffentlichem Grund.

Abstimmungsergebnis 12:1

**n) Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 3/4 Gem. Freihalden,
Untere Dorfstraße**

Vorinformation: Lageplan

Die für eine Baugenehmigung notwendige Einbeziehungssatzung befindet sich noch im Verfahren. Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Anregungen und Bedenken beim Markt ein, jedoch liegen die Stellungnahmen aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange noch nicht vor, so dass Änderungen der bisherigen Planung nicht ausgeschlossen werden können. Um dem Antragsteller terminlich entgegen zu kommen, sollte die Verwaltung ermächtigt werden, den Bauantrag an die Genehmigungsbehörde weiterzuleiten, sobald die Einbeziehungssatzung rechtskräftig ist und die Festsetzungen eingehalten werden.

Der Vorsitzende erklärte, dass die vorliegende Planung als Grundlage für den Entwurf der Einbeziehungssatzung diene.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung, den Bauantrag an die Genehmigungsbehörde weiterzuleiten, sobald die Einbeziehungssatzung rechtskräftig ist und die Festsetzungen eingehalten werden.

Abstimmungsergebnis 13:0

TOP 6: Bauvoranfragen

a) Neubau Einfamilienhaus mit Garage, Fl.Nr. 1605 Gem. Scheppach, Talbachstr. 14 A

Vorinformation: Lageplan

Aufgrund des Beschlusses in der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wurde im Vorfeld der Sitzung ein Ortstermin durchgeführt.

Die Stellungnahme des Landratsamtes liegt noch nicht vor.

Lage und Gegenstand der Planung wurde anhand der eingereichten Unterlagen erläutert und darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit bereits eine Bauvoranfrage mit zwei Einfamilienhäusern auf der östlichen Grundstücksfläche gestellt und vom Bau- und Umweltausschuss abgelehnt wurde, da sich der Grundstücksteil im baurechtlich im Außenbereich befindet. Die Entscheidung mit Begründung wurde dem damaligen Antragsteller mit Schreiben vom 06.11.2019 mitgeteilt. Der Inhalt des Schreibens wurde verlesen. Darin wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die Ausweisung des Mischgebietes im neuen Flächennutzungsplan mit der Absicht erfolgte, dem bestehenden Betrieb eine Erweiterung und das Abstellen von Kraftfahrzeugen zu ermöglichen. Eine Wohnbebauung war dort nicht beabsichtigt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Bauvoranfrage mit 13:0 Stimmen ab, da sich die baurechtlichen Voraussetzungen seit dem Beschluss vom 04.11.2019 nicht geändert haben. Sofern der Antragsteller dies wünscht, sind die Unterlagen zur weiteren Klärung an die Genehmigungsbehörde weiterzuleiten.

Abstimmungsergebnis 13:0

**b) Neuparzellierung Teilgrundstück mit Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage,
Fl.Nr. 1405 Gem. Jettingen, Bronnerweg 1**

Vorinformation: Lageplan

Aufgrund des Beschlusses in der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wurde im Vorfeld der Sitzung ein Ortstermin durchgeführt.

Die Planunterlagen wurden nochmals erläutert und auf die Beratung in der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses hingewiesen.

Der Vorsitzende fasste das Ergebnis aus der Ortseinsicht zusammen:

- Verschiebung des Gebäudes Richtung Westen und Schaffung einer Ortsrandeingrünung
- Reduzierung der Gebäudehöhe zu den Nachbarn, z.B. durch flach geneigtes Satteldach
- Höhenbezugspunkt zur Nachbarbebauung in der Planung aufzeigen
- Der wünschenswerte Erhalt des südlichen Grüngürtels dürfte jedoch aufgrund des Grundstückszuschnittes und der Topografie schwierig sein

Beratung:

Der geplante Standort wurde sehr problematisch bis undenkbar angesehen. Zum einen wird durch die fehlende Ortsrandeingrünung im Osten kein harmonischer Übergang in die freie Landschaft erreicht und zum anderen wird der vorhandene südliche Grüngürtel durch die Zufahrt „aufgebrochen“. Eine Erschließung vom Schützenhaus wäre deswegen besser geeignet. Auch die große Höhenentwicklung des Gebäudes am Ortsrand wurde kritisch gesehen, da sich ortsauwärts ein mehr als zweigeschossiges Wohnhaus präsentiert. Es wurde vorgeschlagen die Planung des Wohnhauses zu überarbeiten und an die Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung „Am Schießplatz“ anzupassen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Bauvoranfrage mit 13:0 Stimmen ab, da sich das Wohnhaus nicht in die Umgebung einfügt und am Ortsrand problematisch ist.

TOP 7: Sonstiges

Kein Vortrag.

Böhm
1. Bürgermeister

Guckler
Protokollführer