



## Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 8. öffentliche Sitzung des Bau- und

Umweltausschusses am Montag, 08.02.2021

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

<b>Beginn: 18:00 Uhr</b>		<b>Ende: 21:55 Uhr</b>
<b><u>Anwesenheit:</u></b>		<b><u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u></b>
1. Bürgermeister Christoph Böhm		
2. Bürgermeister Reichardt Hans		
3. Bürgermeister Seibold Josef		
<b><u>Marktgemeinderatsmitglieder:</u></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><u>Entschuldigt:</u></b>	<b><u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u></b>
MGR Weng Christian	---

<b><u>Protokollführer:</u></b>	BAL Guckler Markus
<b><u>Zuhörer:</u></b>	MGRe Fischer Jonas und Schmucker Markus
<b><u>Sachverständige:</u></b>	H. Hartinger/IB Hartinger Consult
<b><u>Presse:</u></b>	--
<b><u>Anwesende Ortstermin:</u></b> --	

# Öffentlicher Teil

## der 8. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 08.02.2021

### **TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.01.2020**

Der Vorsitzende wies eingangs darauf hin, dass TOP 1 einen Tippfehler enthält und natürlich die Sitzungsniederschrift vom 19.01.**2021** gemeint sei.

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und mit 13:0 Stimmen genehmigt.

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

Kein Vortrag.

### **TOP 3: Markt Burtenbach; Bauleitplanung für „Wohngebiet Schäferberg“**

#### **a) Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Wohngebiet Schäferberg“**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB**

#### **b) Bebauungsplan „Wohngebiet Schäferberg“ in Burtenbach**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Vorinformation: Lageplan, Begründung

Sachverhalt:

Die Lage und die Planung für das neue Wohngebiet wurden vorgestellt und darauf hingewiesen, dass die Abstände zu einem landwirtschaftlichen Anwesen im Südosten berücksichtigt wurden. Es sind 23 Bauparzellen geplant.

Beschlüsse:

- a) Der Bau- und Umweltausschuss erhebt keine Bedenken und Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Wohngebiet Schäferberg“, da die Belange des Marktes nicht berührt werden.  
Abstimmungsergebnis 13:0
- b) Der Bau- und Umweltausschuss erhebt keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan „Wohngebiet Schäferberg“, da die Belange des Marktes nicht berührt werden.  
Abstimmungsergebnis 13:0

### **TOP 4: Friedhofsmauer Jettingen;**

#### **a) Vorstellung der Sanierungsplanung (Information)**

#### **b) Beratung über vorbereitende Maßnahmen**

## Sachverhalt:

### **a) Vorstellung der Sanierungsplanung (Information)**

Den Stand der Planungen erläuterte Herr Hartinger anhand einer Power-Point-Projektion.

#### Bestand

Als Grundlage für die weitere Planung wurde die bestehende Friedhofsmauer durch ein Vermessungsbüro aufgenommen. Die verschiedenen Mauerausführungen wurden an Hand von Fotos und auf dem Lageplan aufgezeigt. Neben verputzten und unverputzten Bereichen sind auch Mauerabdeckungen in unterschiedlicher Ausführung vorhanden:

- Betonabdeckung
- Ziegelrollschichtabdeckung
- Ziegelsatteldachabdeckung
- Biberschwanz Pultdachabdeckung.
- Ziegelsteinpultdach

Die handgestrichenen Ziegelabdeckungen sind sehr alt, müssen aber für die Maßnahme abgenommen werden und gehen in der Regel dabei kaputt, so dass eine Wiederverwendung nicht möglich sein wird.

Grundsätzlich handelt es sich bei der Friedhofsmauer um keine Stützwand zur Hangabsicherung. Die entstandene Schiefelage an einigen Stellen ist auf den zu nahe an der Mauer stehenden Baumbewuchs zurückzuführen, der mit seinem Wurzelwerk die Fundamente teilweise bereits unterhöhlt hat. Ein Teilbereich der Mauer musste zwischenzeitlich zurückgebaut werden. Zusätzlich wächst Efeu in das Mauerwerk und beschädigt dieses.

Die Stützmauer am Fuß des Hanges ist nicht sanierungsbedürftig. Es ist jedoch darauf zu achten, dass diese nicht durch nahestehende Bäume und dessen Wurzelwerk Schaden erleidet.

Außerhalb des bisher festgelegten Sanierungsbereichs wurden Schäden am Hauptzugang mit Eingangsportal festgestellt. Ursache sind der Einsatz von Salz im Winter und das Gefälle des Bodenbelags zur geschlossenen Wandseite hin.

#### Planungsstand

Mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein Ortstermin durchgeführt und die erforderlichen Baumfällungen und das Entfernen von Bewuchs (u.a. Efeu) besprochen und abgestimmt. Für die nähere Beurteilung und die anstehenden Sanierungsarbeiten ist ein hangseitiger Korridor von 2 m frei zu schneiden. Aufgrund von Baumschäden wurden von der Behörde noch weitere Fällungen vorgeschlagen. Die Hangsicherheit ist trotz der Rodungen gewährleistet.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes besichtigte bereits die Örtlichkeiten und teilte mit, dass das Landesamt für Denkmalschutz derzeit keine Ortstermine durchführt und die Planunterlagen und das Bildmaterial zur weiteren Beurteilung an die Behörde verschickt wurde. Eine Rückmeldung, wie die Mauer denkmalrechtlich eingestuft ist/wird, steht noch aus, so dass über die Art und Weise der Sanierung und eventuellen Auflagen noch keine Aussage getroffen werden kann. Sämtliche Maßnahmen sind mit der Denkmalbehörde im Vorfeld abzustimmen.

Beispielhaft wurden die Kosten für eine Friedhofsmauer mit einer Mauerabdeckung mit Biberschwanz und eine Betonabdeckung gegenübergestellt.

### **b) Beratung über vorbereitende Maßnahmen**

Der Vorsitzende wies nochmals darauf hin, dass das zwischenzeitlich abgetragene Mauerstück nur noch 2 cm Abstand zum Grabstein hatte. Die Schiefelage entstand dadurch, dass die Wurzeln der angrenzenden Esche in die Friedhofsmauer eingewachsen war und das Fundament unterhöhlte. Anschließend wurde nochmals die für die weitere Planung notwendigen Baumfällarbeiten erläutert und darauf hingewiesen, dass das Entfernen des Bewuchses aus naturschutzfachlicher Sicht nur noch bis Ende Februar möglich ist oder dann erst wieder ab Herbst dieses Jahres.

#### Beratung:

Es wurde vorgetragen, dass unabhängig von den Vorgaben des Denkmalschutzes die Friedhofsmauer saniert oder eben neu gebaut werden sollte, so dass die Bäume auf jeden Fall entfernt werden müssen.

Welche bauliche Lösung letztendlich umgesetzt werden kann, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht entschieden werden. Der Vorsitzende erklärte, dass heute beschlossen werden sollte, ob die Bäume jetzt gefällt werden sollen oder erst im Herbst.

Es wurde vorgeschlagen, zunächst nur den Efeu an der Mauer zu entfernen, um die Schäden an der Friedhofsmauer besser beurteilen zu können und erst später die Bäume zu fällen, wenn die Abstimmung mit der Denkmalbehörde erfolgt ist.

Auf Anfrage erklärte der Planer, dass die Stellungnahme der Denkmalschutzbehörde abzuwarten ist, ob grundsätzlich eine Friedhofsmauer gefordert wird oder auch andere Lösungen möglich wären. Er gab auch zu bedenken, dass die Wurzeln der Bäume in die Gräber ragen, so dass auch eine Entscheidung getroffen werden muss, ob die Gräber im Randbereich in Zukunft erhalten bleiben sollen.

Auf Anfrage erklärte der Planer, dass auch eine Kombination der Mauerabdeckungen denkbar wäre, jedoch nicht in der jetzt vorhandenen Vielfalt. In diesem Zusammenhang wies der Vorsitzende auf die unter Denkmalschutz stehende Gruft hin, bei deren Sanierung auch Gelder aus dem Denkmalschutz generiert werden konnten. Der Planer ergänzte, dass solche Zuschüsse in der Regel nur bei überörtlicher Bedeutung des Bauwerks zugestanden werden und dies vermutlich bei der Friedhofsmauer nicht der Fall sein wird.

Es wurde vorgetragen, dass das Projekt bereits länger diskutiert werde und nun in Angriff genommen werden sollte.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt mit 8:5 Stimmen, die Bäume innerhalb des 2 m Arbeitsraumes und den Efeu an der Friedhofsmauer noch in diesem Monat zu entfernen.

#### **TOP 5: Baugesuche**

##### Vorinformation: Lageplan

##### **a) Neubau eines Wohnhauses mit Einliegerwohnung und integr. Garage, Fl.Nr. 38 Gem. Freihalden, Obere Dorfstr. 44**

Die Lage des Bauvorhabens und die Antragsunterlagen wurden erläutert. Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan sieht ein Mischgebiet vor. Das zweigeschossige Wohngebäude mit Einliegerwohnung im Obergeschoss und Außentreppe ist mit den Außenmaßen L/B/H 15,99 m x 11,62 m x 7,74 m geplant. Die Stellplätze wurden nachgewiesen und die Nachbarunterschriften liegen vor.

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass das Landratsamt bei einem in der Nähe liegenden Bauvorhaben mit geplanten 3 Wohnhäusern die Pläne an die Denkmalschutzbehörde zur Stellungnahme weitergeleitet, da sich dieses in der Nähe zur Kirche befindet. Nachdem dies für das gegenständliche Bauvorhaben ebenso gilt, sollte ein entsprechender Hinweis in die Stellungnahme aufgenommen werden.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zu unter der Voraussetzung, dass keine denkmalpflegerischen Belange entgegenstehen.

Abstimmungsergebnis 13:0

#### **b) Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Stellplatz, Fl.Nr. 37/Tfl. Gem. Freihalden, Hinter den oberen Gärten 47**

##### Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Bauvorhabens und die Antragsunterlagen wurden erläutert. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Hinter den oberen Gärten“ und benötigt folgende Befreiung:

- I+D anstatt zweigeschossige Bauweise zwingend (wie bei den Nachbargebäuden)

Das Einfamilienhaus mit den Außenmaßen L/B/H 10,85 m x 8,80 m x 8,39 m ist mit einem 45° geneigten Satteldach geplant. Für den Stellplatznachweis ist eine Einzelgarage (mit Gerätefläche) mit abgeschlepptem Dach und ein offener Stellplatz vorgesehen. Die Nachbarunterschriften liegen vor. Aufgrund der vorhandenen Trafostation auf dem Baugrundstück ist eine Doppelgarage auf der Nord-Ost-Seite nicht möglich.

#### Beratung:

Die Baugrenze ist im Lageplan eingezeichnet und wird eingehalten, so dass der Antragsteller keine Befreiung beantragt hat.

#### Beschluss:

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

#### **c) Errichtung eines Balkons in Stahlkonstruktion, Fl.Nr. 1920/1 Gem. Jettingen, Burgauer Weg 38**

##### Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Bauvorhabens und die Antragsunterlagen wurden erläutert. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Burgauer Weg und Goethestraße“. Nachdem es sich um eine alte Planzeichnung handelt, ist das Baufeld nicht exakt messbar, so dass eventuell folgende Befreiung benötigt wird:

➤ Baugrenzenüberschreitung

Der Balkon im Obergeschoss ist auf der Westseite mit einer Breite von 4,99 m geplant, tritt 1,49 m vor die Fassade und wird auf Stahlstützen gelagert. Die Unterschrift des westlichen Nachbarn fehlt.

Beratung:

Es wird vorgetragen, dass das Obergeschoss eventuell zu einer eigenen Wohneinheit umgebaut werden soll. Der Vorsitzende erklärte, dass dies nicht bekannt und nicht Gegenstand des Bauantrages sei.

Es wurde angeregt, den Antragsteller darauf hinzuweisen, dass ein Umbau zu einer zusätzlichen Wohneinheit entsprechend anzuzeigen ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 13:0 Stimmen zu und erteilt die erforderliche Befreiung, falls die Baugrenze überschritten wird. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Ansichtsbezeichnung in den Planunterlagen zu berichtigen ist.

**d) Nutzungsänderung für eine Änderungsschneiderei, Fl.Nr. 106/3 Gem. Ried, Holgersteig 10**

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Bauvorhabens und die Antragsunterlagen wurden erläutert. Die Antragstellerin besitzt derzeit ein Geschäft in Thannhausen und möchte dieses aufgrund der momentanen Lage in ihr Privathaus verlegen. Geplant ist eine Änderungsschneiderei mit Verkauf von Kleidungsstücken und Änderung nach Kundenbedarf. Folgende Öffnungszeiten sind geplant:

Montag bis Freitag: 10:00 – 12:30 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr  
Mittwoch: geschlossen  
Samstag: nach telefonischer Vereinbarung

Die gewerblichen Räume sollen 51,6 m<sup>2</sup> groß sein. Bei 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche sind zwei zusätzliche Stellplätze notwendig (1 Stellplatz für Angestellte und 1 Besucherstellplatz). Nachdem die Ladenbetreiberin selbst dort wohnt und eine Doppelgarage vorhanden ist, werden die Anzahl der zusätzlichen Stellplätze für ausreichend erachtet.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Westenäcker“, der für dieses Gebiet ein allgemeines Wohngebiet vorsieht. Die Satzung bezieht sich dabei auf die Baunutzungsverordnung von 1968, die „sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe“ ausnahmsweise zulässt. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein solches Gewerbe.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag und der beantragten Ausnahme von der Baunutzungsverordnung mit 13:0 Stimmen zu, da es sich bei der geplanten Nutzung um ein nichtstörendes Gewerbe handelt.

**e) Neubau einer Garagenanlage mit 15 PKW-Garagen, Fl.Nr. 1941 Gem. Jettingen, Wettenhauser Str. 1**

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Bauvorhabens und die Bauantragsunterlagen wurden erläutert. Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan sieht Gewerbeflächen vor. Der Antragsteller plant 15 Pkw-Garagen in Fertigbauweise an der nördlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Die erforderlichen Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück des Marktes, der dieses in Erbbaurecht dem Reit- und Fahrverein Jettingen übertragen hat. In diesem Zusammenhang wies der Vorsitzende auf die Beratung in der letzten Marktgemeinderatssitzung hin, bei der eine Übernahme der Abstandsflächen grundsätzlich befürwortet wurde, sofern der Reit- und Fahrverein ebenfalls zustimmt. Die notwendige Fläche beträgt ca. 135 m<sup>2</sup>.

Der Antragsteller ist bereit, den bestehenden Kanal zu verlegen, so dass dieser nicht überbaut wird, jedoch ist dies von Seiten des Reitvereins aufgrund der vorhandenen Pferdekoppel nicht im Bereich der Abstandsflächen möglich.

Der Abstand des Kanals zu den Fertiggaragen sollte möglichst 3 m betragen, sofern dies aufgrund des erforderlichen Gefälles und der Anbindehöhe möglich ist.

Der Vorsitzende erklärte, dass dies noch vor Ort ermittelt werden muss und ergänzte, dass sämtliche Kosten vom Antragsteller zu tragen sind und er ein fachlich geeignetes Unternehmen mit den Kanalarbeiten beauftragen und dem Markt mitteilen müsse.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag unter der Voraussetzung zu, dass der Vertrag zwischen Antragsteller bezüglich der Abstandsflächenübernahme zustande kommt. Der Kanal ist möglichst mit 3 m Abstand zu den geplanten Garagen zu verlegen, sofern die Anschlusshöhen und das notwendige Gefälle dies zulassen.

Abstimmungsergebnis 13:0.

**TOP 6: Bauvoranfrage**

**a) Errichtung eines Anbaus auf der Nordseite des best. Wohnhauses (Küchen- und Baderweiterung),**

**Fl.Nr. 109 Gem. Freihalden, Untere Dorfstr. 5**

Vorinformation: Lageplan

Die Lage und das geplante Vorhaben wurden anhand der Planskizzen erläutert. Für das Baugrundstück besteht kein Bebauungsplan. Der Antragsteller plant seinen Wohnraum im Erdgeschoss und den Keller zu erweitern. Der Anbau nimmt die Flucht der bestehenden und im Gebäude integrierten Garage auf und soll in seinen Grundmaßen etwa 7,80 m lang werden und ca. 2,80 m vor die Nordfassade des Wohnhauses hervortreten. Der Grenzabstand am Anschluss zur bestehenden Garage beträgt ca. 4 m und der im Nordwesten ca. 2,10 m. Die Abstandsflächen wurden nicht dargestellt, jedoch kann hierfür der öffentliche Straßenraum bis zu Mitte genutzt werden.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die Bauvoranfrage. Die notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten.  
Abstimmungsergebnis 13:0

### **TOP 7: Sonstiges**

#### **a) Biber im Hopfenweiher**

Der Pressebericht in der Günzburger Zeitung vom 04.02.2021 wurde angesprochen.

Der Vorsitzende erklärte, dass der Hopfenweiher dem Markt gehöre und dieser für die Pflege zuständig sei. Weiterhin ist der Regenwasserkanal der Baugebiete Ziegeläcker und Ebene angeschlossen. Aufgrund von Biberschäden und der daraus resultierenden Gefahren wurde in der Vergangenheit mit den zuständigen Stellen teilweise bauliche Sicherungsmaßnahmen an Uferböschungen durchgeführt.

Der Vorsitzende erklärte, dass der Biberbeauftragte und die Untere Naturschutzbehörde davon ausgehen, dass es sich derzeit um eine Biberfamilie mit 5-6 Tieren handelt.

Das Landratsamt hat eine Fanggenehmigung für den Biber an den Markt erteilt, die jedoch nur außerhalb der Schonzeit gültig ist. Hierzu erhält der Markt eine zu Dokumentationszwecken nummerierte Lebendfalle, die bei einem Fang an die Behörde abgegeben werden muss, bevor eine neue entgegengenommen werden kann. Die Falle wird zweimal am Tag kontrolliert. In diesem Zusammenhang wurde in der vergangenen Zeit festgestellt, dass diese mehrmals von Dritten unrechtmäßig ausgelöst wurde. Je nach Fallenart ist das für Kinder nicht ganz ungefährlich.

#### Beratung:

Das Engagement der Kinder für die Natur ist sehr begrüßenswert, jedoch stellt der Biber an der Stelle eine Gefahr dar (z.B. Unterhöhlung Weg, Damm- und Uferbereich). Aufgrund dessen sollte mit den Eltern Kontakt aufgenommen und auf die Gefahren hingewiesen werden.



## **b) Radweg Wettenhauser Straße**

Die Grasnarbe an den Banketten des Radweges zwischen Triebweg und Mindel verhindern bei starken Regenfällen ein Abfließen des Oberflächenwassers.

Weiterhin wurde angesprochen, dass Reiter mit Pferden den Radweg benutzen. Der Vorsitzende erklärte, dass dies bereits einmal geprüft wurde und vertrat die Auffassung, dass die Reiter und ihre Pferde besser den Radweg nutzen, als die viel befahrenen Straße.

Böhm  
1. Bürgermeister

Guckler  
Protokollführer