



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 9. öffentliche Sitzung des Bau- und

Umweltausschusses am Montag, 08.03.2021

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

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 21:52 Uhr
Anwesenheit:		Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:
1. Bürgermeister Christoph Böhm		
2. Bürgermeister Reichhardt Hans		ab TOP 3
3. Bürgermeister Seibold Josef		
Marktgemeinderatsmitglieder:		
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	

Entschuldigt:	Abwesend ohne Entschuldigung:
MGR Löchle Holger	---

Protokollführer:	BAL Guckler Markus
Verwaltung:	--
Sachverständige:	--
Presse:	--
Anwesende beim Ortstermin zu TOP 4 und 11 1. Bgm. Böhm Christoph, 3. Bgm. Seibold Josef, MGRin Botzenhart Rita, MGRin Heinle Paul, MGRin Kraus Markus, Kuhn Elmar, Schmid Christoph, Schmucker Markus, Söll Helmut, MGRin Stiefel Cornelia, MGRin Strobl Raimund und Weng Christian	

Öffentlicher Teil

der 9. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 08.03.2021

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.02.2021

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und mit 12:0 Stimmen genehmigt.

TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

- Bauvorhaben: Trinkwasserversorgung: Reparatur Wasserrohrbruch unter Verrohrung des Rieder Baches
Gewerk: Tiefbauarbeiten, Trinkwasserleitung
Auftragnehmer: Fa. Schütz, Boos
Auftragssumme: 17.956,24 € netto

- Bauvorhaben: Erneuerung Schieberkreuze Haupt-, Bischof-, Weber- und Herrenstraße
Gewerk: Tiefbauarbeiten, Trinkwasserleitung
Auftragnehmer: Fa. Schütz, Boos
Auftragssumme: 24.873,60 € netto

- Bauvorhaben: Abwasseranlage: Erneuerung elektrotechnische und hydraulische Anlage Pumpwerk Dieselstraße
Gewerk 1: Hydraulische Anlage
Auftragnehmer: Fa. Robert Ertle, Harthausen
Auftragssumme: 3.027,36 € brutto

Gewerk 2: Elektrotechnik
Auftragnehmer: Fa. Elektrotechnik Hafner GmbH, Thannhausen
Auftragssumme: 21.355,82 € brutto

- Bauvorhaben: Abwasseranlage: Update Prozessleitsystem
Gewerk: Elektrotechnik
Auftragnehmer: Fa. Elektrotechnik Hafner GmbH, Thannhausen
Auftragssumme: 9.917,52 € brutto

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

TOP 3: Friedhof Jettingen; Urnenstelen **Vorstellung der Planung**

Vorinformation: Gestaltungsvorschlag 1 und 2 der Firma Kronimus

Sachverhalt:

Der Vorsitzende verwies auf die vorangegangenen Beratungen im Marktgemeinderat und auf den durchgeführten Ortstermin. Die unterschiedlichen Standorte wurden anhand von Fotos vorgestellt:

Standort 1 „Bereich Kreuz neuer Friedhofsteil“

Standort 2 „Östlich im Anschluss an Aussegnungshalle“

Standort 3 „Alter Friedhofsteil“

Standort 4 „Östlich Aussegnungshalle entlang Buchenhecke“

Der Standort 4 wurde im Zuge des Ortstermines ergänzend vorgeschlagen und vom Ausschuss favorisiert, jedoch stellte die Zufahrt für die Montagearbeiten aufgrund eines bestehenden Grabes ein Problem dar. Zwischenzeitlich konnte dieses dank des betreffenden Grabinhabers gelöst werden, da dieser einer Überfahrt während der Arbeiten zustimmte. Hierzu wird die Grabeinfassung abgebaut, das Grab mit Stahlplatten abgedeckt und nach Abschluss der Arbeiten erfolgt die Wiederherstellung.

Anschließend wurden die beiden Planentwürfe vorgestellt, wobei sich diese lediglich in der Anordnung der Stelen bei einer zukünftigen Erweiterung unterscheiden. Der vakante 1. Bauabschnitt ist identisch und berücksichtigt den derzeitigen Bedarf von 20 Standard- und 4 Familienurnenkammern.

Als nächster Schritt ist ein Ortstermin mit dem Planer geplant. Dabei soll die Farbgestaltung abgestimmt werden, damit sich die Urnenstelen in die Umgebung einfügen.

Beratung:

Es wurde darauf hingewiesen, dass auch die Möglichkeit besteht, Urnen in Familiengräber zu bestatten.

Auf Rückfrage erklärte der Vorsitzende, dass bei den Urnenkammern ebenso Ruhefristen gelten und diese verlängert werden können. Nach Ablauf dieses Zeitraumes werden die Urnenkapseln an einem zentralen Ort bestattet. Das Fundament für die seitliche Erweiterung wird noch nicht erstellt.

Beschluss:

- a) Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Urnenstelen am Standort 4 „Östlich Aussegnungshalle entlang Buchenhecke“ zu errichten.
Abstimmungsergebnis: 13:0

- b) Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, dass die Anordnung der Urnenstelen für den Bauabschnitt 1 gemäß der Entwurfszeichnung ausgeführt wird.
Abstimmungsergebnis: 13:0

TOP 4: Baugesuche

- a) **Abbruch leerstehender Stall/Stadel, Fl.Nr. 303 Gem. Jettingen, Hauptstr. 9**

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Abbruchobjekts und die Bestandsfotos wurden erläutert. Das Wohnhaus des ehemaligen Bauernhofes wurde bereits vor längerer Zeit abgebrochen und der zum Abbruch vorgesehene Stadel ist in einem schlechten Bauzustand. Das Grundstück liegt innerhalb des Sanierungsbereichs „Altort Jettingen“, so dass der Abbruch eine sanierungsrechtliche Genehmigung des Marktes benötigt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Abbruchartrag zu und erteilt die sanierungsrechtliche Genehmigung.

Abstimmungsergebnis: 13:0

b) Abbruch eines Wohnhauses und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 255 Gem. Jettingen, Schmiedgasse 7

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Bauvorhabens und die Antragsunterlagen wurden erläutert. Das Grundstück liegt laut Flächennutzungsplan im Mischgebiet und zusätzlich innerhalb des Sanierungsbereichs „Altort Jettingen“, so dass eine sanierungsrechtliche Genehmigung des Marktes erforderlich ist. Nach Abbruch des bestehenden Wohnhauses ist der Neubau eines Einfamilienhauses in Holztafelbauweise mit Erdgeschoss (Grundfläche 13,80 m x 9,80 m), zurückspringendem Dachgeschoss (Grundfläche 11,00 m x 9,80 m) mit höherem Kniestock und Satteldach (Dachneigung 45°) geplant. Die Doppelgarage mit den Grundmaßen 9,00 m x 6,70 m erhält ein Flachdach. Die Grundflächenzahl beträgt 0,48 und die Geschossflächenzahl 0,58.

Beschluss:

- a) Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit 13:0 Stimmen zu und erteilt die sanierungsrechtliche Genehmigung.
- b) Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 13:0 Stimmen zu und erteilt die sanierungsrechtliche Genehmigung.

c) Abbruch eines Carports und Anbau eines Ladens an ein best. Wohnhaus, Fl.Nr. 47 Gem. Jettingen, Fischerstr. 7

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Bauvorhabens und die Antragsunterlagen wurden erläutert sowie auf den Beschluss zur Bauvoranfrage in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.12.2020 hingewiesen. Dort wurde der Antragstellerin zugestanden, dass ein Stellplatz vor der bestehenden Garage für das Wohnhaus akzeptiert werde und auf einen Stellplatz für Personal des Ladens verzichtet werden kann, da sie alleinige Betreiberin und gleichzeitig Bewohnerin bzw. Hauseigentümerin ist. Im Ergebnis wären noch zwei Stellplätze abzulösen gewesen.

Anschließend wurden Lage und Gegenstand der Planung an den eingereichten Unterlagen erläutert. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Sanierungsgebiets „Altort Jettingen“ und ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Es ist geplant, den bestehenden Carport abzurechen und dort die Ladenfläche für den Verkauf von Tierfutter mit einer Verkaufsfläche von ca. 59 m² sowie einem Büro mit der Größe von ca. 12 m² an der westlichen Nachbargrenze zu errichten. Das Dach soll als Dachterrasse genutzt werden, so dass die Gesamthöhe bis Oberkante Geländer etwa 4 m beträgt. Die Abstandsflächenübernahmeerklärung des westlichen Nachbarn liegt vor.

Im Gegensatz zum Beschluss zur Bauvoranfrage wird ein 3. Stellplatz für den Laden in der Hofeinfahrt dargestellt, so dass 3 hintereinanderliegende Parkplätze vorhanden sind, die nicht unabhängig voneinander genutzt werden können. Der Antrag auf Ablöse von nur einem Stellplatz liegt den Unterlagen bei.

Beratung:

Der Vorsitzende erklärte, dass bei anderen Bauvorhaben immer funktionierende Stellplätze gefordert werden und der Markt der Antragstellerin bereits mit der in der Bauvoranfrage getroffenen Regelung schon weit entgegengekommen ist. Auf Anfrage ergänzte er, dass die Ablösesumme für einen Stellplatz laut Satzung 6.000,- € beträgt.

Grundsätzlich wurde Verständnis für das Anliegen der Antragstellerin geäußert, die abzulösende Stellplatzzahl zu reduzieren.

In der weiteren Diskussion wurde vorgetragen, dass Gewerbe im Ortskern unterstützt und den dargestellten drei Stellplätzen zugestimmt werden sollte. In diesem Zusammenhang wurde auf die geltende Stellplatzsatzung hingewiesen, die vom Marktgemeinderat beschlossen und damit Ortsrecht ist. Auf dieser Grundlage werden auch die Bauanträge von der Genehmigungsbehörde geprüft. Sonderlösungen für jedes einzelne Bauvorhaben sind nicht möglich und würden die beschlossene Satzung letztlich nichtig machen.

Abschließend wurde darauf hingewiesen, dass im nördlichen Teil des Grundstücks noch Freiflächen vorhanden sind und Stellplätze auch auf nahegelegenen anderen Grundstücken nachgewiesen werden können, wenn diese dauerhaft gesichert sind. Ob ein langfristiger Pachtvertrag ausreichend ist oder nur die dingliche Sicherung im Grundbuch anerkannt wird, wäre rechtlich mit dem Landratsamt zu klären.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag unter der Voraussetzung zu, dass die Stellplätze gemäß Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 07.12.2020 nachgewiesen werden, zum Beispiel durch Ablöse von zwei Stellplätzen. Der dritte Stellplatz in der Hofeinfahrt des Grundstücks wird nicht akzeptiert.

Abstimmungsergebnis: 8:5

d) Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport, Fl.Nr. 847 Gem. Jettingen, Auf der Ebene 69

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Bauvorhabens und die Antragsunterlagen wurden erläutert. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Ebene“. Das zweigeschossige Einfamilienhaus basiert auf einem quadratischen Grundriss mit den Abmessungen ca. 11,50 m x 11,50 m, ist zweigeschossig

und mit einem 25° geneigten Zeltdach versehen. Die Gesamthöhe beträgt ca. 9 m. Der Stellplatznachweis ist geführt.

Das Bauvorhaben benötigt folgende Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan:

- Überschreitung der südlichen Baugrenze an der Süd-West-Ecke um ca. 1,80 m
- Traufhöhe 6,73 m anstatt der zulässigen 6,0 m
- Zeltdach anstatt Satteldach
- Garage und Carport besitzen nicht die gleiche Dachform wie Hauptgebäude; Ausführung mit Flachdach

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zu und erteilt die erforderlichen Befreiungen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

e) Nutzungsänderung Scheune zu Wohn- und Freizeiträumen, Fl.Nr. 284/2 Gem. Jettingen, Obere Maierhofstr. 2

Vorinformation: Lageplan

Vor der Sitzung wurden die Örtlichkeiten im Zusammenhang mit anderen Ortsterminen besichtigt.

Die Lage des Bauvorhabens und die Bauantragsunterlagen wurden erläutert. Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan sieht ein Mischgebiet vor. Der Antragsteller plant, die bestehende Scheune umzubauen und für die ehrenamtliche Kinder- und Jugendarbeit der Christlichen Gemeinde Günzburg, die seit 1996 als Verein eingetragen ist, zu nutzen. Die Aufenthaltsräume werden für Kurz-, Wochenendfreizeiten oder für Tagesaufenthalte für Kinder und Jugendliche zur Verfügung gestellt. Es sind etwa 4-5 Freizeiten jeweils in den Schulferien oder an Wochenenden geplant. Der Betreiber ist gleichzeitig der Besitzer des Wohnhauses auf dem gleichen Grundstück. Die Nutzungsbeschreibung des Antragstellers wurde verlesen. Nachdem der Besitzer des Wohnhauses gleichzeitig Betreiber ist, sind anstatt 9 noch 7 Stellplätze nachzuweisen. Die Abmessungen sind nicht angegeben und die östlichen sind etwas schmal im Plan eingezeichnet. Die Nachbarunterschriften liegen vor, jedoch keine Abstandsflächenübernahmeerklärung. Nachdem es sich um einen Beherbergungsbetrieb handelt und das Gebäude auf der Grenze steht, sollte bei der Stellungnahme angeregt werden, die Fluchtwege und den Brandschutz zu prüfen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag unter der Voraussetzung der Funktionalität der Stellplätze und deren ausreichenden Breite zu. In diesem Zusammenhang wird auf die beengten Verhältnisse in der „Obere Maierhofstraße“ hingewiesen. Weiterhin wird angeregt, die erforderlichen Fluchtwege und den Brandschutz aufgrund der bestehenden Grenzbebauung zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: 11:2

**f) Neubau einer Schleppgaube mit Balkon, Fl.Nr. 974/2 Gem. Scheppach, Poststr. 36
(Genehmigungsfreistellung)**

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Bauvorhabens und die Bauantragsunterlagen wurden erläutert. Der Antragsteller plant, das Dachgeschoss auszubauen und eine Schleppdachgaube zu errichten. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Weglängen II“ und bedarf folgender Befreiungen:

- Errichtung einer Schleppdachgaube (Dachaufbauten sind ausgeschlossen)
- Dachneigung 40° anstatt 27°-34°

Ein Genehmigungsfreistellungsverfahren ist daher nicht möglich, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden. Die Änderung der Bayerischen Bauordnung, nachdem das vorgenannte Verfahren bei Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken angewendet werden kann, betrifft nur den unbeplanten Innenbereich.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zu und erteilt die erforderlichen Befreiungen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

Ein Marktgemeinderat stimmte aufgrund persönlicher Betroffenheit nicht mit ab.

TOP 5: Bauvoranfrage

**a) Umnutzung eines Stadels mit Saal im OG zu einem Wohnhaus, Fl.Nr. 9 Gem. Freihalden,
Untere Dorfstr. 29**

Vorinformation: Lageplan

Die Lage und das geplante Vorhaben wurden anhand der Planskizzen erläutert. Für das Baugrundstück besteht kein Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan weist ein Misch-/Dorfgebiet aus. Der Antragsteller plant den ehemaligen Kuhstall im Erdgeschoss, den ehemaligen Saal im Obergeschoss und das nicht ausgebaute Dachgeschoss in eine Wohneinheit umzubauen. Grundsätzlich ist die Wohnnutzung zu begrüßen und die notwendigen Stellplätze sind mit dem Bauantrag nachzuweisen. Weiterhin ist zu beachten, dass das bestehende Gebäude grenznah steht, sind die Belange des Brandschutzes einschließlich der Abstandsflächen mit der weiteren Planung zu klären. Dies betrifft auch den Immissionsschutz aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Hoffläche.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet die Bauvoranfrage unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden und der Brandschutz aufgrund der bestehenden grenznahen Bebauung eingehalten werden kann. Auf den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb wird hingewiesen. Abstimmungsergebnis: 12:0
MGR Heinle war bei der Abstimmung nicht im Saal.

TOP 6: Antrag zur Genehmigung der Herstellung bzw. Änderung eines Grundstücksentwässerungsanlage und zur Einleitung von Niederschlagswasser gedrosselt in ein Regenrückhaltebecken, Fl.Nrn. 519, 619, 610, 619/1, 620 und 564/4 Gem. Scheppach, Robert-Bosch-Str. 10 u. 12

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen wurden erläutert. Der Antragsteller plant das Oberflächenwasser des Lkw-Parkplatzes in eine abgedichtete Mulde zu puffern und über ein Drosselbauwerk mit Absperrschieber in das Regenrückhaltebecken des Marktes einzuleiten. Die Einleitmenge kann vom Regenrückhaltebecken aufgenommen werden.

Bisher wurden die Parkplatzflächen über eine Mulde ohne Drosselung und Puffer direkt in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Das bestehende Regenrückhaltebecken des Marktes wurde nach M153 im Zusammenhang mit der Neuerteilung des Wasserrechts berechnet. Die angeschlossene Fläche aus dem vorliegenden Entwässerungsgesuch wurde hierbei berücksichtigt. Die maximal mögliche Einleitung in den Scheidgraben aus dem RRB beträgt 15 Gewässerpunkte. Die Einleitbelastung liegt bei 14 Gewässerpunkten mit Berücksichtigung des vorliegenden Antrages, so dass die Vorgaben erfüllt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Entwässerungsgesuch zu.

Abstimmungsergebnis: 12:0

Ein Marktgemeinderat war bei der Abstimmung nicht im Saal.

TOP 7: Sonstiges

a) Beschädigte Grenzsteine

Im Bereich des Mindelkanals wurden erneut Grenzsteine bei der Bestellung eines landwirtschaftlichen Grundstückes beschädigt. Es wurde angeregt, den Schaden anzuzeigen und den Rechtsweg zu beschreiten.

Böhm
1. Bürgermeister

Guckler
Protokollführer