



## Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 10. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 12.04.2021  
in der Turn- und Festhalle des Marktes Jettingen-Scheppach.

<b>Beginn:</b> 19:00 Uhr		<b>Ende:</b> 21:35 Uhr
<b>Anwesenheit:</b>		<b><u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u></b>
1. Bürgermeister Christoph Böhm		
2. Bürgermeister Reichhardt 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	

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

<b>Protokollführer:</b>	VA Mayer Günther
<b>Verwaltung:</b>	--
<b>Sachverständige:</b>	--
<b>Presse:</b>	--
<b>Anwesende Ortstermin: ./.</b>	

# Öffentlicher Teil

## der 10. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 12.04.2021

### **TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.03.2021**

Gegen die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 08.03.2021 wurden keine Einwendungen erhoben.

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

- Bauvorhaben: Errichtung von Urnenstelen auf dem Friedhof Jettingen Auftragnehmer: Fa. Kronimus AG, 76471 Iffezheim/Baden  
Auftragssumme: 25.452,91 € brutto (Fundamente bauseits)

### **TOP 3: Baugesuche**

#### **a) Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplätzen, Fl.Nr. 379/1 Gem. Freihalden, Reformstr. 2 (Genehmigungsfreistellung)**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Die Lage des Bauvorhabens (Freisteller) wurden anhand der Planunterlagen erläutert. Es soll ein zweigeschossiges Dreifamilienhaus mit Satteldach und Doppel-Carport im Baugebiet „Hinter den oberen Gärten – Erweiterung“ in Freihalden errichtet werden. Die Abmessungen betragen 15,50 x 11 x 9,35 m. Gemäß dem genannten Bebauungsplan ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig, die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht begrenzt. Der Antrag kann daher im Genehmigungsverfahren behandelt werden. Es werden 7 Stellplätze errichtet: 2 Stück im Carport, 4 Stück an der Reformstraße und ein Besucherparkplatz an der Straße „Hinter den oberen Gärten“ (Längsparker). Im gemeindlichen Anschreiben zum Freiverfahren wurde angeregt, den Besucherstellplatz um 90° zu drehen, um eventuell erforderliche Bordsteinabsenkungen zu vermeiden.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

#### **b) Aufstellung von 36 Fertiggaragen, Fl.Nr. 652/2 Gem. Scheppach, Robert-Bosch-Str. 5 a (Genehmigungsfreistellung)**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Bauantrag wurde als Genehmigungsfreisteller eingereicht, da die Baumaßnahme im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Scheppach Nord-West II“ liegt und alle Festsetzungen einhält. Es handelt sich um 36 Stück Fertiggaragen zur Vermietung und Unterstellung von Klein-Kfz, Pkw, Motorrädern und Oldtimern (keine Wohnmobile). Die Einzelgaragen haben eine Abmessung von 5,99 x 2,99 x 2,45 m und sind in zwei Reihen zu je 17 bzw. 19 Stück angeordnet, mit einer Fahrgasse von 7 m. Die Zufahrt erfolgt von der Robert-Bosch-Straße aus. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

**c) Neuaufbau Schleppdachgaube, Fl.Nr. 591/2 Gem. Scheppach, Buchenweg 5  
(Genehmigungsfreistellung)**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Bauantrag zum Neuaufbau (d. h. der erstmaligen Errichtung) einer Schleppdachgaube im Buchenweg 5 kann gemäß der Novellierung der BayBO vom Februar 2021 ebenfalls im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt werden, da für dieses Baugebiet in Scheppach kein Bebauungsplan vorliegt. Die Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Anwendungsbereich des § 34 BauGB Abs. 1 Satz 1 BauGB (= unbepaneter Innenbereich) ist nach der neuen Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei, es sei denn die Gemeinde hat Einwände beispielsweise hinsichtlich der Gestaltung der Dachgaube. Im vorliegenden Fall soll eine unproblematische Schleppdachgaube mit 2,99 m Länge und einer Wandhöhe von 1,88m auf der östlichen Dachhälfte errichtet werden. Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut; der Stellplatznachweis bleibt daher unberührt.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

**d) Geländeauffüllung Fl.Nr. 279 Gem. Freihalden, Weiherberg (Bekanntgabe)**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Die Geländeauffüllung für das besagte Grundstück auf der Gemarkung Freihalden („Weiherberg“) dient der Verbesserung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nach einem Hangrutsch. Da die aufgefüllte Fläche größer als 500 m<sup>2</sup>, nämlich ca. 1.200 m<sup>2</sup> beträgt, musste gemäß BayBO nachträglich ein Genehmigungsantrag über das Landratsamt Günzburg gestellt werden. Die Genehmigung hierfür wurde nunmehr unter Auflagen durch das Landratsamt erteilt. Das Bodenmaterial darf dabei nicht mit Fremdmaterial vermischt sein und die genaue Herkunft des Einbaumaterials musste nachgewiesen werden.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

**e) Anbau eines Büroraumes an das best. Betriebsgebäude, Fl.Nr. 360/8 Gem. Scheppach,  
Fabrikstr. 4 (Bekanntgabe)**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Bauantrag über den Anbau eines Büroraumes an ein bestehendes Betriebsgebäude im „Gewerbegebiet Scheppach-West II Teil Süd“, Fabrikstraße 4, wurde bereits verwaltungsmäßig bearbeitet und weitergeleitet, da er der Bauvoranfrage aus der Sitzung vom 07.12.2020 entspricht. Die damals beschlossenen Auflagen und Anregungen (Stellplatznachweis ist zu führen; Bepflanzungen aufgrund der Überbauung der Ortsrandeingrünung sind vorzusehen) wurden eingearbeitet. Für die teilweise Überschreitung der südlichen Baugrenze durch den eingeschossigen Anbau mit Pultdach und den Abmessungen 7,35 x 5 m wurde eine Befreiung ausgesprochen.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

**f) Neubau eines Einfamilienhauses mit integr. Doppelgarage, Fl.Nr. 632/6 Gem. Jettingen, Heinrich-Barthelmes-Str. 8 (Genehmigungsfreistellung)**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Bauantrag über den Neubau eines Einfamilienhauses mit integrierter Doppelgarage in der Heinrich-Barthelmes-Str. 8 wurde im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens vorgelegt, da er nach Bestätigung des Planers die Festsetzungen des hier gültigen Bebauungsplans „Ziegeläcker“ einhält. Es handelt sich um ein eingeschossiges Wohngebäude in Hanglage mit sichtbarem Kellergeschoss auf der Westseite. Die Grundrissmaße betragen 20,30 x 8,75 m. Das flache Satteldach besitzt eine Dachneigung von 18°. Der Planer hat rechnerisch nachgewiesen, dass es sich beim teilweise oberirdischen Untergeschoss nicht um ein Kellergeschoss handelt, da der Bebauungsplan in diesem Quartier nur ein Vollgeschoss zulässt. Die Bauweise der Nachbarhäuser ist vergleichbar.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

**g) Tektur; Umbau eines Mehrfamilienhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses, Fl.Nr. 1483**

**Gem. Jettingen, Enderlestr. 12 u. 12 a (Genehmigungsfreistellung)**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Tekturantrag zum gemeinsamen Bauantrag „Umbau eines Mehrfamilienhauses und Neubau eines Mehrfamilienhauses“ in der Enderlestraße 12 und 12a soll wie auch der ursprüngliche Bauantrag aus dem Jahre 2018 im Genehmigungsfreistellungsverfahren bearbeitet werden, da er die Vorgaben des Bebauungsplans „Baugebiet zwischen Krankenhausstraße und Allerheiligenweg (heute Enderlestraße)“ einhält. Die Änderung betrifft den Altbau, welcher statt ursprünglich 5 Wohneinheiten nunmehr 6 Wohneinheiten erhalten soll. Gemäß Bebauungsplan sind pro Wohnhaus maximal 6 Wohneinheiten zulässig. Die große Erdgeschosswohnung der

ursprünglichen Planung wird nunmehr halbiert zu zwei Wohneinheiten. Der Stellplatznachweis wird mit insgesamt 22 Pkw-Stellplätzen (für Alt- und Neubau) geführt. Besucherstellplätze sind nach B-Plan (im Gegensatz zur aktuellen Stellplatzsatzung) des Marktes nicht gefordert.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

#### **h) Ersatzneubau eines Wohnhauses mit Garage, Fl.Nr. 155 Gem. Scheppach, Kirchberg 4**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Die vorgelegten Planunterlagen enthalten den Abbruchantrag für das bestehende Wohngebäude sowie den Bauantrag für einen Ersatzneubau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Walmdach (DN = 20°). Die Abmessungen betragen 12,49 x 9,615 x 7,74 m. Die Garage besitzt ebenfalls ein abgewalmtes Dach. Es liegt kein Bebauungsplan vor. Durch die Platzierung des Wohnhauses nahe der nördlichen Grundstücksgrenze ist eine Abstandsflächenübernahme durch den Grundstücksbesitzer von Flur-Nr. 158 erforderlich. Es handelt sich hierbei um dieselben Grundstückseigentümer. Die Abstandsflächenübernahmeerklärung wurde nachgereicht und dem Bauantrag beigelegt. Die Nachbarunterschriften wurden nachgereicht.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Abbruchantrag sowie dem Bauantrag zu und erteilt die sanierungsrechtliche Genehmigung.

Abstimmungsergebnis: 13:0

#### **i) Dachgeschossausbau mit Einbau von Dachgauben, Erweiterung best. Terrasse, Fl.Nr. 1251 Gem.**

**Freihalden, Augsburg Str. 19**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Bauantrag über einen Dachgeschossausbau (eigene Wohneinheit) mit Einbau von drei Schleppdachgauben sowie einer Terrassenerweiterung in der Augsburg Str. 19 in Freihalden wurde erläutert.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplans. Es sollen eine Gaube auf der Südseite (Straßenseite) mit ca. 5,50 m Länge sowie zwei Gauben auf der Nordseite mit 5,80 m und 3,50 m Länge errichtet werden. Die Dachneigung der Gauben soll 18° betragen; das Hauptdach ist 33° steil. Aufgrund der großen Dachlänge von 18,70 m fügen sich die dargestellten Schleppdachgauben in ihren Proportionen gut ein. Es werden 2 zusätzliche Stellplätze für die neue Wohneinheit an der Augsburg Straße geschaffen. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

**j) Antrag auf Baugenehmigung für 3 Leichtbauhallen die bisher als fliegende Bauten genehmigt waren,  
Fl.Nrn. 681, 682, 691 Gem. Scheppach, Hauptstr. 248-250**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Bauantrag über 3 Leichtbauhallen an der Hauptstraße 248 – 250 in Scheppach bezweckt die dauerhafte Genehmigung zweier Leichtbauhallen mit je 40 m Länge, ca. 20 m Breite und ca. 7,50 m Höhe sowie einer Leichtbauhalle mit 25 m Länge, ca. 15 m Breite und ca. 7 m Höhe. Die bereits als fliegende Bauten mit befristeter Genehmigung bis Ende 2020 existierenden Leichtbauhallen dienen der Lagerung von Fremdteilen sowie Eigenfertigungen für Lüftungsanlagen. Das Landratsamt Günzburg verlängert die Genehmigung als fliegende Bauten nicht mehr und verlangt nunmehr einen regulären Bauantrag, verbunden mit der Auflage Fundamentierungen statt den bisher verwendeten Erdankern herzustellen.

Beschluss:

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

**k) Anbau einer Abstellgelegenheit für Rollstühle, Handbikes, Gartengeräte und anderes,  
Fl.Nr. 846/9 Gem. Jettingen, Auf der Ebene 20 (Antrag auf isolierte Befreiung)**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Antrag auf Anbau einer Abstellgelegenheit für Rollstühle, Handbikes, Gartengeräte und anderes auf dem Baugrundstück „Auf der Ebene 20“ in Jettingen wird im Rahmen einer isolierten Befreiung gestellt, da ein Bauantrag aufgrund der geringen Kubatur des Anbaus nach BayBO nicht erforderlich ist. Es sind jedoch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ebene“ erforderlich. Der Anbau soll in seiner ganzen Länge von 6 m außerhalb der westlichen Baugrenze errichtet werden, im Anschluss an die bestehende Garage. Platziert wird das Gebäude direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze und von der westlichen Grundstücksgrenze durch eine Hecke um ca. 1,30 m abgesetzt. Zusammen mit dem Garagenbestand entsteht an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung von insgesamt 13 m. Abzüglich einer maximal zulässigen Grenzbebauung an einer Grundstücksgrenze von 9 m sind vom Eigentümer des nördlichen Nachbargrundstücks 4 m an Abstandsfläche zu übernehmen. Die Abstandsflächenübernahmeerklärung des Nachbarn

hierfür liegt dem Antrag bei. Die Tiefe des Anbaus an der westlichen Grundstücksgrenze beträgt 5,50 m, so dass insgesamt eine Grenzbebauung von Nebengebäuden von 14,50 m vorliegt. Dies unterschreitet die nach Art. 6 BayBO zulässige Grenzbebauung über alle Grundstücksgrenzen von 15 m. Weiterhin wird eine Befreiung von der vorgegebenen Dachform (Satteldach) beantragt, der Anbau soll ein flach geneigtes Pultdach erhalten. Alle Nachbarn haben den Antrag auf isolierte Befreiung unterschrieben.

#### Beschluss.

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

### **TOP 4: Bauvoranfragen**

#### **a) Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Gemüse in Kisten als isolierte Kühlhalle, Fl.Nr. 3091 Gem. Scheppach, Gut Unterwaldbach**

##### Vorinformation: Lageplan

##### Sachverhalt:

Die Bauvoranfrage zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Lagerhalle für Gemüse in Kisten als isolierte Kühlhalle wurde erstmalig im Bau- und Umweltausschuss vom 14.09.2020 behandelt. Die geplante Hallenmaße betragen ca. 32 x 20 x 6,3 m (Traufhöhe) und zusätzlich einem 5 m tiefen Vordach auf der Südseite und einer Hoffläche von ca. 10 m Tiefe. Das Gebäude soll im Bereich der Einmündung der Zufahrtsstraße „Am Waldbacher Berg“ zur Gemeindeverbindungsstraße Röfingen platziert werden (Außenbereich).

Die Bauvoranfrage wurde damals formell abgelehnt, mit folgenden Begründungen:

- Vorlage der Privilegierung der Baumaßnahme
- Darstellung der Höhenentwicklung (Firsthöhe) des Gebäudes
- Vorlage einer Betriebsbeschreibung im Zusammenhang mit der Zu- und Abfahrt
- Einholung einer Stellungnahme der LEW wegen des Abstands des Gebäudes zur 20 kV-Überlandleitung

Zur Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 19.10.2020 wurde zwar die Betriebsbeschreibung vorgelegt sowie telefonisch der Bauverwaltung durch das AELF (Herr Wank) eine positive Einschätzung der Baumaßnahme hinsichtlich der Privilegierung abgegeben, jedoch fehlte nach wie vor die Stellungnahme der LEW. Letztere liegt dem Markt nun seit kurzem vor. Demnach muss die geplante Halle außerhalb des Schutzbereichs (8 m beidseits der 20-kV-Leitung) errichtet, sowie weitere sicherheitsrelevante Punkte beachtet werden. Allerdings würde dies gemäß der maßstäblichen Darstellung durch die LEW ein deutliches Verschieben der geplanten Halle nach Süden bedeuten, mit dem Resultat, dass sich die Hoffläche z. T. auf 5 m Tiefe statt vorher 10 m verkleinern und das Vordach an der Zufahrtsstraße „Am Waldbacher Berg“ anstehen würde.

##### Beratung:

Die dargestellte Platzierung der geplanten Halle gemäß Planskizze der LEW wird seitens des Bau- und Umweltausschusses kritisch gesehen. Es wird auch bemängelt, dass seitens des

Antragstellers keine eigene Planung vorgelegt wurde, sondern lediglich auf die Skizze der LEW zurückgegriffen wird.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Bauvoranfrage formell ab und beauftragt die Verwaltung mit dem Antragsteller ein Gespräch zu führen, um die geschilderten Kritikpunkte zu klären.

Abstimmungsergebnis: 13:0

#### **b) Neubau von 3 Wohnhäusern mit Garagen, Fl.Nrn. 41/0 u. 41/2 Gem. Freihalden, Obere Dorfstr. 38**

#### Vorinformation: Lageplan

#### Sachverhalt:

Gemäß Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 07.12.2020 wurde der vorliegenden Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen mit der Begründung verweigert, dass die beiden südöstlich geplanten Wohngebäude statt eines zweigeschossigen Baukörpers nur eine Geschossigkeit „I + D“ (mit erhöhtem Kniestock) aufweisen sollen. Orientierungspunkt soll hierbei das Wohnhaus auf dem nördlichen Nachbargrundstück mit der Flur-Nr. 40/2 sein. Das Wohngebäude an der Oberen Dorfstraße kann dagegen durchaus eine zweigeschossige Bauweise aufweisen (im Gegensatz zur Darstellung im 3D-Schaubild). Der Bauherr möchte jedoch keine Umplanung vornehmen und hält an der vorliegenden Planung fest (I + D beim Gebäude an der Oberen Dorfstraße sowie 2 Vollgeschosse bei den beiden Gebäuden im Südosten). Ein Bebauungsplan besteht nicht, daher ist die Beurteilungsgrundlage der § 34 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Der Vorsitzende informiert darüber, dass seitens des Landratsamtes Günzburg ein Ortstermin am 05.02.2021 ohne Beteiligung des Marktes durchgeführt wurde. Das anschließende umfangreiche Schreiben des Landratsamtes stellt nunmehr u. a. fest, dass die ablehnende Haltung des Marktes Jettingen-Scheppach sich gegenüber dem Vorbescheid lediglich unter Verweis auf ein einziges Nachbargebäude (Flur-Nr. 40/2) begründet. Für eine umfassendere Beurteilung sollten jedoch auch die übrigen bestehenden Gebäude in unmittelbarer Umgebung der geplanten Bebauung herangezogen werden. So finden sich durchaus in der Nachbarschaft Gebäude mit 2 Vollgeschossen, welche als Referenz für die Höhenentwicklung der neuen Bebauung dienen können. Daher ist als Fazit nach Ansicht des Landratsamtes das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig und das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid konnte bzw. kann nicht zu Recht versagt werden. Es besteht vielmehr ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung. Das Landratsamt Günzburg sieht sich daher veranlasst, das fehlende Einvernehmen zu ersetzen.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss hält seinen Beschluss vom 07.12.2020 aufrecht.

Abstimmungsergebnis: 13:0



### **c) Neubau eines Wohnhauses, Fl.Nr. 308/2 Gem. Jettingen, Tulpenweg 2 a**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Die formlose Bauvoranfrage zum Neubau eines zweigeschossigen Wohnhauses mit insgesamt 17,24 m Länge und max. 7,365 m Breite im Tulpenweg 2a wird erläutert. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit eigengenutztem Appartement und flachem Walmdach. Vom westlichen Nachbargrundstück liegt ein Teil der Abstandsfläche eines Nebengebäudes auf dem vorliegenden Baugrundstück, so dass die dargestellten beiden Fertiggaragen nicht direkt an die Grenze gebaut werden können. Der Antragsteller möchte lediglich abgeklärt haben, ob die Ausführung eines Walmdaches sowie die Platzierung der beiden Garagen für den Markt so in Ordnung sind.

Beratung:

Der Bau- und Umweltausschuss beurteilt das Walmdach sowie die Platzierung der beiden Fertiggaragen als problemlos. Es ergeht aber der Hinweis, dass es sich bei dem Tulpenweg um einen Privatweg handelt, welcher auch keinen öffentlichen Kanal besitzt. Vor der Zustimmung zu einem späteren Bauantrag muss die Erschließung (Kanal, Wasser, Zufahrtsrechte) gesichert sein. Der Stellplatznachweis ist gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes Jettingen-Scheppach zu führen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der formlosen Bauvoranfrage unter der Voraussetzung zu, dass die Erschließung sichergestellt sein muss. Der Dachform sowie der Platzierung der Garagen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 13:0

### **d) Errichtung eines Carports und Anbau eines Wintergartens, Fl.Nr. 27/8 Gem. Ried, Vorholzstr. 3**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Im OT Ried in der Vorholzstraße 3 soll ein Carport mit ca. 4 m Breite und 6 m Länge an der nördlichen Nachbargrenze errichtet werden. Auf der Westseite Richtung Rosenmahdbach soll weiterhin ein Wintergarten mit 4 m Breite und 3 m Tiefe an das Wohnhaus angebaut werden. Wintergarten und Carport werden durch ein filigranes Dach miteinander verbunden. Der Abstand des Wintergartens zur Bach-Uferlinie beträgt lediglich 3,50 m. Die Wandhöhe des Carports an der Grundstücksgrenze beträgt im Mittel mehr als 3 m.

Beratung:

Der Abstand des Wintergartens von ca. 3,50 m zur Uferlinie des Baches ist aus Sicht des Marktes für die Bewirtschaftung der Uferflächen ausreichend. Hinsichtlich der notwendigen Überschwemmungsfläche, die von einer Bebauung freizuhalten wäre, ist seitens des Antragstellers eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes einzuholen. Hinsichtlich der Überschreitung der zulässigen Wandhöhe (3 m i. M.) des Carports an der nördlichen Grundstücksgrenze ist vom Nachbar eine Abstandsflächenübernahmeerklärung einzuholen.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der formlosen Bauvoranfrage unter der Voraussetzung zu, dass eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes hinsichtlich des Abstandes des geplanten Wintergartens zur Bach-Uferlinie vorgelegt wird.

Abstimmungsergebnis: 13:0

### **e) Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Fl.Nr. 794/1 Gem. Jettingen, Rieder Weg**

#### Vorinformation: Lageplan

#### Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf Flur-Nr. 794/1 Gemarkung Jettingen (Rieder Weg) wird vorgestellt und erläutert. Es handelt sich um ein zweigeschossiges (2 Vollgeschosse) Wohngebäude mit flach geneigtem Satteldach und den Grundrissabmessungen 14 x 13 m. Zum nordwestlichen Nachbargrundstück soll eine Grenzgarage mit 13,93 m Länge (Nordansicht) sowie 9,20 m (Südansicht) mit flach geneigtem Pultdach errichtet werden. Die Länge der Grenzbebauung durch die Garage beträgt die maximal zulässigen 9 m.

#### Beratung:

Der Vorsitzende erläutert, dass es sich beim Baugrundstück um ein Außenbereichsgrundstück handelt, welches laut Flächennutzungsplan aber bis zur Höhe des nördlichen Nachbargebäudes (jenseits des Rieder Weges) bebaut werden kann. Gemäß dem zuletzt vorliegenden Bescheid des Landratsamtes Günzburg zu einer Bauvoranfrage aus dem Jahre 2016 ist aber eine zweigeschossige Bebauung mit zwei Vollgeschossen hier nicht genehmigungsfähig, sondern lediglich eine Bauweise „IIa“. Das bedeutet, dass das oberste Geschoss im Dachgeschoss liegen muss (ein hoher Kniestock ist möglich). Der Grund hierfür ist, dass laut Landratsamt „eine zweigeschossige Bauweise zum Ortsrand hin aus ortsplannerischer Sicht abzulehnen ist“. Da das nordwestliche Wohngebäude eine zweigeschossige Bauweise (hinsichtlich der Straßenansicht) aufweist, kann der Bau- und Umweltausschuss dem Antrag auf Vorbescheid und der dargestellten Geschossigkeit (II statt IIa) zustimmen.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zu.

Abstimmungsergebnis: 12:0

Aufgrund einer persönlichen Beteiligung gab es eine Enthaltung.

## **TOP 5: Sonstiges**

### **a) Beschilderung Radweg Freihalden:**

Auf Nachfrage erklärt der Vorsitzende, dass die Situation bzw. die Beschilderung bei der Radwege-Querung in Freihalden GZ 17 / Einmündung „Oberfeld“ nicht geändert werden kann. Ein Ortstermin mit der Polizei hat dies ergeben. Im Übrigen ist dies die Zuständigkeit der Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Günzburg (Kreisstraße).

### **b) Adlerstraße; Gehwegsanierung:**

Auf die Anfrage zum Stand der Gehwegsanierung bzw. Wiederherstellung in der Adler- und Falkenstraße in Scheppach, ergeht die Information, dass ein Angebot einer Fachfirma seitens des Marktes eingeholt wurde und die Kosten zwischen dem Markt und dem Vorhabenträger aufgeteilt werden sollen. Das Teil-Angebot wurde an den Vorhabenträger ausgehändigt, bis dato ist aber noch keine Rückmeldung erfolgt.

### **c) Pflege Kreisverkehre:**

Aus dem Gremium ergeht die Anmerkung, dass der Kreisverkehr am Autobahnzubringer (nicht im Eigentum des Marktes) optisch sehr zu wünschen übriglässt.

Eine Rodung des Bewuchses (Sonnenblumen) sei hier überfällig. Dies ist aber nicht Aufgabe der Gemeinde. Die Ausgestaltung und Bepflanzung der gemeindlichen Kreisverkehre wird dagegen sehr gelobt.

### **d) Antrag auf Gestaltung eines Trimm-Dich-Pfades – Alternativvorschlag Calisthenic Park**

Es wurde nachgefragt, wann der Antrag auf Errichtung eines Calisthenic-Parks beraten wird. Der Vorsitzende berichtet, dass dies bereits als Tagesordnungspunkt in der nächsten Sitzung des Hauptausschusses vorgesehen ist.

Böhm  
1. Bürgermeister

Mayer  
Protokollführer