



## Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 11. öffentliche Sitzung des Bau- und

Umweltausschusses am Montag, 03.05.2021

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

<b>Beginn:</b> 19:00 Uhr	<b>Ende:</b> 20:35 Uhr
<b>Anwesenheit:</b>	<b>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</b>
1. Bürgermeister Christoph Böhm	
2. Bürgermeister Reichhardt Hans	
3. Bürgermeister Seibold Josef	
<b>Marktgemeinderatsmitglieder:</b>	
Botzenhart Rita	
Heinle Paul	
Kraus Markus	
Kuhn Elmar	ab TOP 3 b
Schmid Christoph	
Söll Helmut	
Stiefel Cornelia	
Weng Christian	

<b>Entschuldigt:</b>	<b>Abwesend ohne Entschuldigung:</b>
MGR Löchle Holger und MGR Strobl Raimund (sowie Vertreter)	---

<b>Protokollführer:</b>	BAL Guckler Markus
<b>Verwaltung:</b>	--
<b>Sachverständige:</b>	--
<b>Presse:</b>	--
<b>Anwesende Ortstermin: ./.</b>	

# Öffentlicher Teil

## der 11. Bau -und Umweltausschusssitzung vom 03.05.2021

### **TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 12.04.2021**

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

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

Kein Vortrag

### **TOP 3: Baugesuche**

**a) Erweiterung eines metallverarbeitenden Betriebes mit Lackiererei durch Anbau von zwei Lagerhallen, eines Lackierbereiches sowie Überdachung der Durchfahrt, Fl.Nr. 2264 Gem. Jettingen, Dieselstr. 14, Antrag auf Verlängerung**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat die Verlängerung der Baugenehmigung beantragt, da das Projekt aufgrund der Corona Pandemie und der damit verbundenen Auswirkungen auf den Betrieb nicht wie geplant 2020 umgesetzt werden konnte. Ein Baubeginn ist aufgrund der unveränderten Lage auch im Jahr 2021 fraglich.

Der Bau- und Umweltausschuss hatte dem Bauantrag im Jahre 2017 zugestimmt. Das Bauvorhaben wurde anhand des Lageplans erläutert. Der Antragsteller plant eine neue Halle (Grundfläche 1.878 m<sup>2</sup>) und Überdachung der Durchfahrt (Grundfläche 1.672 m<sup>2</sup>) zu errichten. Es ist ein flach geneigtes Satteldach vorgesehen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Verlängerung des Bauantrages mit 10:0 Stimmen zu.

**b) Abbruch eines ehem. Wohnhauses mit Nebengebäude zur Errichtung einer Garage, Fl.Nr. 1603 Gem. Scheppach, Talbachstr. 14 (Abbruchanzeige)**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Das Abbruchobjekt wurde anhand des Lageplanes und der Abbruchanzeige beigelegten Fotos erläutert.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Abbruchanzeige mit 11:0 Stimmen zu.

**c) Ersatz des best. Müllhofs mit neuer Überdachung, Fl.Nr. 619 Gem. Scheppach, Robert-Bosch-Str. 10**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Die Antragsunterlagen wurden beim Landratsamt Günzburg eingereicht und von dort an den Markt zur Stellungnahme weitergeleitet. Die Lage des Bauvorhabens und die Antragsunterlagen wurden erläutert. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Scheppach Nord-West II“. Der Antragsteller plant den bestehenden Müllhof durch eine Stahlkonstruktion mit flach geneigtem Trapezblechdach zu überdachen und mit einem Zaun aus Trapezblech anstatt der bisherigen Sichtschutzelemente einzufassen. Das bisherige Dach wird abgebrochen.

Folgende Befreiung ist erforderlich:

- Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (0,9 anstatt 0,8)

Aus Sicht der Genehmigungsbehörde wäre im vorliegenden Fall eine Zustimmung möglich, da der Bereich bereits versiegelt ist.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vollständig vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 11:0 Stimmen zu und erteilt die erforderliche Befreiung.

**d) Neubau einer Bergehalle, Fl.Nr. 366 Gem. Freihalden, Oberfeldstr. 15**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Die Lage des Bauvorhabens und die Antragsunterlagen wurden erläutert. Das Grundstück liegt laut Flächennutzungsplan im „Sondergebiet Erlebnisbauernhof“, jedoch wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan vom Antragsteller bis heute nicht weiterverfolgt. Baurechtlich gesehen liegt das Bauvorhaben im Außenbereich. Ein wichtiger Punkt bei der Bauleitplanung war damals, dass für das Grundstück ein Entwässerungsgutachten beigebracht werden musste, da es beim Unterlieger bei Starkregenereignissen zu Problemen durch Abfluss des Oberflächenwassers in diesem Gebiet kam.

Der Vorsitzende erklärte, dass die vorhandene Mistlege und der Güllebehälter genehmigt und nicht Gegenstand des vorliegenden Bauantrages sind.

Der Antragsteller beabsichtigt eine Bergehalle mit den Grundmaßen 13,54 m x 5,165 m im Anschluss an die bestehende Mistlege zu errichten. Das flach geneigte Pultdach besitzt eine, zur Hofseite gerichtete maximale Traufhöhe von 7,10 m. Die Wände des Gebäudes sind im unteren Teil betoniert und im oberen als Holzkonstruktion ausgeführt. Nachbarunterschriften liegen nicht vollständig vor. Inwieweit eine Privilegierung des Vorhabens vorliegt ist dem Markt nicht bekannt.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag vorbehaltlich der Privilegierung zu. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten und die Entwässerung entsprechend zu planen.

Abstimmungsergebnis 10:1

#### **e) Erstellung eines Carports für ein Wohnmobil, Fl.Nr. 1731/65 Gem. Jettingen, Kurt-Schumacher-Str. 1**

#### Vorinformation: Lageplan

#### Sachverhalt:

Die Lage des Baugrundstücks und die Antragsunterlagen wurden erläutert und darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.12.2020 beraten und zugestimmt wurde, die genaue Gebäudehöhe jedoch nicht bekannt war. Den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan „Scheppacher Wegäcker - Änderung Bereich an der Staatsstraße“ wurde entsprochen mit der Vorgabe, dass der Nachweis über die Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn geführt werden muss.

Die neue Planung sieht nun ein flachgeneigtes Pultdach mit 6° Dachneigung vor, wobei die niedrigere Traufhöhe an der Grenze zum Nachbarn liegt. Das Carport besitzt die Grundmaße von ca. 8 m x 4,80 m und eine maximale Höhe von ca. 3,91 m. Aufgrund des bestehenden Gewächshauses ist ein weiteres Einrücken in das Grundstück nicht möglich. Der Carport wird deswegen allseitig offen geplant, um Sichtbehinderungen bei der Aus- und Einfahrt zu vermeiden.

Folgende Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan sind erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenze
- Nichteinhaltung des 5 m-Abstandes zur Straßenbegrenzungslinie
- Pultdach anstatt Satteldach
- Nichteinhaltung der Vorfahrt von 3 m laut GaStellV

Die Nachbarunterschriften und die Abstandsflächenübernahmeerklärung liegen vor.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 11:0 Stimmen zu.

## **TOP 4: Bauvoranfrage**

### **a) Einbau von 2 Wohnungen in das Dachgeschoss, Fl.Nr. 2893/51 Gem. Jettingen, Angerstr. 18**

#### Vorinformation: Lageplan

#### Sachverhalt:

Der Vorsitzende erinnerte an eine Anfrage, die den Ausbau des Dachgeschosses in der gleichen Wohnanlage, jedoch in einem anderem Gebäudetrakt vorsah. Der damalige Antragsteller beabsichtigte zum Nachweis der erforderlichen Pkw-Stellflächen, öffentliche Parkplätze auf der Ostseite der Wohnanlage zu erwerben. Diesem Ansinnen wurde damals nicht entsprochen.

Anschließend wurde das Begleitschreiben der Antragstellerin vom 29.04.2021 verlesen und das Bauvorhaben anhand der Planunterlagen erläutert. Für die beiden geplanten Wohneinheiten mit einer Größe von ca. 81 m<sup>2</sup> sind demnach 4 Stellplätze nachzuweisen, die vorrangig von der Eigentümergemeinschaft erworben werden sollen. Sollte dies nicht oder nur teilweise möglich sein, beantragt die Antragstellerin, die fehlenden Parkplätze gemäß der gültigen Stellplatzverordnung vom Markt abzulösen. Insgesamt sind auf dem Areal ca. 20 öffentliche und zentrumsnahe Stellplätze vorhanden.

Der Vorsitzende begrüßte grundsätzlich das Bauvorhaben, gab jedoch zu bedenken, dass in der Wohnanlage noch weitere nicht ausgebaute Dachgeschosse vorhanden sind. Sollten dem Antrag auf Stellplatzablöse entsprochen werden, so müsste dieses Recht auch zukünftigen Antragstellern gewährt werden.

#### Beratung:

Auf Anfrage wurde erklärt, dass das Gebäude vermutlich vor Inkrafttreten der ersten Stellplatzsatzung des Marktes errichtet wurde. Damals war die Anlage als betreutes Wohnen für Senioren konzipiert mit entsprechend niedriger Stellplatzanzahl. Inzwischen ist diese Bindung nicht mehr existent. Eine Reduzierung der notwendigen Stellplatzanzahl sieht die Satzung nicht vor und würde letztlich auch einen Präzedenzfall bei anderen gleichartigen Vorhaben darstellen. Grundsätzlich existiert kein Kontingent bei der Ablöse von Stellplätzen.

Bei einer Ablösevereinbarung ist jedoch zu berücksichtigen, dass keine Zuweisung bestimmter öffentlicher Parkplätze erfolgt. Ein Parken auf dem Volksfestplatz grundsätzlich möglich, sofern dieser nicht abgesperrt ist bzw. wird. Auch der Erwerb von privaten Flächen in der Nähe ist denkbar.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Bauvoranfrage mit dem Vorbehalt zu, dass die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. Es erfolgt keine Ablöse durch den Markt Jettingen-Scheppach.

Abstimmungsergebnis 10:1

## TOP 5: Sonstiges

### a) Kreisverkehr Autobahnabfahrt:

Auf Anfrage erklärte der Vorsitzende, dass Sondervereinbarung mit dem Straßenbauamt für folgende Kreisverkehre existieren:

- Kreisverkehr mit Kunstwerk „Grenzen des Wachstums“ westlich der Fa. Draht Häcker
- Kreisverkehr an der Autobahnausfahrt mit Zufahrt zum Eurorastpark

Die Sondervereinbarung regelt, dass die Pflege der Kreisverkehrsinseln durch den Markt erfolgen darf. Der Kreisverkehr an der Autobahnausfahrt wird sehr stark von Schwerlastverkehr befahren. Nach Rücksprache mit dem Bauhofleiter verfügt der Markt nicht über die notwendigen Sicherungseinrichtungen, so dass die Arbeiten nicht ordnungsgemäß durch die Bauhofmitarbeiter durchgeführt werden können. Der Vorsitzende erklärte, dass entweder die Sondervereinbarung gekündigt oder eine entsprechend geeignete Firma mit den Arbeiten beauftragt werden sollte.

### Beratung:

Grundsätzlich sollten vor einer Entscheidung die Kosten für Anpflanzung und Pflege durch ein geeignetes Unternehmen erfragt werden. Weiterhin sollte an die Baumschule Scheel herangetreten werden, ob diese nicht die Pflege als Werbung für das eigene Unternehmen übernehmen würden. Auch eine Lösung mit dem Eurorastpark wäre denkbar.

Böhm  
1. Bürgermeister

Guckler  
Protokollführer