



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 16. öffentliche Sitzung des Bau- und

Umweltausschusses am Montag, 13.12.2021

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

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 22:30 Uhr
<u>Anwesenheit:</u>		<u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u>
1. Bürgermeister Christoph Böhm		
2. Bürgermeister Reichhardt Hans		
3. Bürgermeister Seibold Josef		
<u>Marktgemeinderatsmitglieder:</u>		
Botzenhart	Rita	
Heinle	Paul	
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Schmucker	Markus	Vertr. für MGR Löchle Holger
Singer	Josef	Vertr. für MGR Schmid Christoph
Söll	Helmut	
Stiefel	Cornelia	
Strobl	Raimund	
Weng	Christian	

<u>Entschuldigt:</u> MGRe Löchle Holger und Schmid Christoph	<u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u> ---
--	--

<u>Protokollführer:</u>	VA Mayer Günther
<u>Verwaltung:</u>	--
<u>Sachverständige:</u>	--
<u>Presse:</u>	H. Kahler/Günzburger Zeitung
<u>Anwesende Ortstermin zu TOP 3 a/b und 8:</u> 1. Bgm. Böhm Christoph, 2. Bgm. Reichhardt Hans, 3. Bgm. Seibold Josef, MGRin Botzenhart Rita, Heinle Paul, Kraus Markus, Kuhn Elmar, Schmucker	

Markus, Singer Josef, Söll Helmut, MGRin Stiefel Cornelia und Weng Christian	
--	--

Öffentlicher Teil

der 16. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 13.12.2021

Der Vorsitzende begrüßt das Publikum und Herrn Kahler von der Günzburger Zeitung.
Es besteht Maskenpflicht für das Publikum, jedoch nicht für die Mitglieder des Bauausschusses aufgrund der Redebeiträge bzw. Diskussionen.

Die Tagesordnungspunkte 3f und 3g müssen entfallen, da für diese (Bau-) Anträge noch Nachbarschaftsunterschriften eingeholt werden müssen. Die Anträge werden dann voraussichtlich in der Januar-Sitzung behandelt.

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 18.10.2021

Gegen die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 18.10.2021 wurden keine Einwendungen erhoben.

TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

- Neubau 3-fach-Sporthalle Jettingen:
Nachtrag Nr. 04 der Fa. FT-Vilstal GmbH, 92286 Rieden, über zusätzliche Fenster und Fensterbänke im Umkleidebereich
Auftragssumme: 30.337,86 €, brutto
- Ehemaliges Lehrerwohnhaus Ried:
Den Auftrag für die Dacheindeckung erhält die Fa. Gay, Jettingen-Scheppach.
Auftragssumme: 32.340,21 €, brutto

Bahnprojekt Ulm-Augsburg:

Der Vorsitzende informiert das Gremium über die heute (13.12.2021) stattgefundenene Kreistags-sitzung in Gundremmingen zum Bahnprojekt Ulm – Augsburg. Für den Markt gibt es gute Nachrichten, da laut nunmehr getroffener Resolution die „grüne Trasse“ sowie die „violette Trasse“ abgelehnt wurden. Beide Trassen hätten das Gemeindegebiet Jettingen-Scheppach tangiert. Bevorzugt wird nunmehr die „Orange Trasse“.

TOP 3: Baugesuche

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

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Die Örtlichkeit in der Albert-Einstein-Straße wurde im Rahmen des Ortstermins besichtigt. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Nordöstliches Baugebiet am Allerheilgenweg“. Die bestehende Garage und der Carport sollen abgebrochen und durch größere Neubauten ersetzt werden. Das Dach der Garage im Bereich des Wohnhauses wird abgeschleppt; der Carport erhält ein Satteldach. Die geplanten Gebäude stehen an der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Länge von ca. 12,615 m. Die Abstandsflächen über der laut BayBO zulässigen maximalen Grenzbebauung von 9 m werden vom Nachbarn übernommen. Die nördliche und östliche Baugrenze des Bebauungsplans werden überschritten. Hierfür ist eine Befreiung erforderlich.

Die Hauptzufahrt erfolgt laut nachträglichem Schreiben der Bauherrin von der Albert-Schweitzer-Straße aus, die Garage erhält hierfür beidseitig Tore als Durchfahrtmöglichkeit. Eine Zufahrt zum Carport kann allerdings laut Planunterlagen auch von der Albert-Einstein-Straße aus erfolgen. Die Pläne sind diesbezüglich zu korrigieren.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag und den erforderlichen Befreiungen zu. Die Planunterlagen sind hinsichtlich der zweiten Zufahrt zu korrigieren.
Abstimmungsergebnis: 13:0

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

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Bauantrag zur Erstellung einer Überdachung für das Schwimmbecken in der Reformstraße 1 in Freihalden wurde bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.07.2021 behandelt. Es erfolgte damals Zustimmung seitens des Marktes. Das Landratsamt Günzburg hat jetzt mit Schreiben vom 06.09.2021 noch Nachforderungen bezüglich weiterer Unterlagen angemeldet, in welchem auch die bestehende Gartenmauer thematisiert wird. Die Höhe der Gartenmauer wurde mit 2,20 m festgestellt und widerspricht damit dem Bebauungsplan „Hinter den oberen Gärten – Erweiterung“: hier ist die Höhe von Einfriedungen auf max. 1,30 m begrenzt (ohne Materialvorgabe). Es liegt also eine erhebliche Überschreitung von 90 cm vor. Eine Genehmigung für die Gartenmauer existiert nicht. Das Landratsamt hat die Gemeinde nun aufgefordert, eine Stellungnahme (Erteilung einer Befreiung oder Duldung) abzugeben.

Beratung:

In der Beratung wurde mehrheitlich die Gefahr von Nachahmungstatbeständen angesprochen, falls der Bauausschuss hier eine Befreiung oder Duldung ausspricht. Es liegt doch eine gravierende Überschreitung der zulässigen Höhe von Einfriedungen vor. Allerdings hat sich offensichtlich noch kein Nachbar über die Gartenmauer beschwert.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die nachträgliche Genehmigung der Gartenmauer mit einer Höhe von 2,20 m ab. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wie auch eine Duldung wird nicht ausgesprochen.

Abstimmungsergebnis: 10:3

c) Neubau und Erweiterung eines Lagerplatzes für Baustoffe, Fl.Nr. 653/1 u. 654 Gem. Scheppach, Siemensstr. 6 u. 8 (Genehmigungsfreistellung)

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Es handelt sich hierbei um eine Bekanntgabe, da der Bauantrag im Freistellungsverfahren bearbeitet wurde.

Der Planer versichert dabei, dass alle Vorgaben des hier gültigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Scheppach Nord-West II“ eingehalten sind. Lediglich der Stellplatznachweis wird dabei durch die Verwaltung überprüft.

Der Vorsitzende erläutert kurz den Bauantrag. Es handelt sich um einen Lagerplatz für Baustoffe, welcher auch eine neue Zufahrt von der Siemensstraße aus erhält. Das Gelände wird aufgefüllt. Die beiden bestehenden Gebäude Siemensstraße 6 und 8 sind nicht Gegenstand des Antrages. Die künftige Nutzung der Gebäude ist voraussichtlich als Baustofflager mit Verkaufstheke vorgesehen sowie ggf. ein Ausstellungsgebäude. Der Stellplatznachweis (ermittelt nach vorhandener Büro- / Verwaltungsfläche sowie nach Beschäftigten bezüglich Lagerflächen) sieht insgesamt 21 Stellplätze vor, inklusive zweier bestehender Garagen sowie Besucherstellplätze.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Planung zur Kenntnis.

d) Sanierung und Umbauarbeiten eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 803 Gem. Jettingen, Rieder Weg 52

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Es handelt sich hierbei um ein bestehendes zweigeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem Satteldach mit 30° Dachneigung. Es soll ein Teilabbruch der „Garage 2“ erfolgen und in diesem westlichen Bereich eine Windfang-Vergrößerung mit flachem Pultdach entstehen. Auf der Südseite ist eine aufgeständerte Terrasse, ebenfalls mit Pultdach, geplant.

Das Dachgeschoss mit Büro und Gästezimmer erhält zwei Fenster auf den Giebelseiten. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Der Stellplatznachweis sieht eine Garage und einen offenen Stellplatz vor. Die Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der vorliegenden Planung zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

e) Abbruch best. Gebäude, Fl.Nr. 155 Gem. Scheppach, Kirchberg 4 (Bekanntgabe)

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Die Beseitigung eines Wohnhauses mit Nebengebäude war bereits Bestandteil des Bauantrages über einen Ersatzneubau vom April 2021. Das Landratsamt Günzburg hat hier nachträglich eine eigene Beseitigungsanzeige gefordert. Diese liegt hiermit vor.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Anzeige zur Beseitigung eines Wohnhauses mit Nebengebäude zur Kenntnis.

f) Abbruch der bestehenden Garagen, Fl.Nr. 218 Gem. Jettingen, Weberstr. 15

Die Abbruchanzeige wurde zunächst zurückgezogen.

g) Umbau und Sanierung bestehendes Wohnhaus mit Anbau Treppenhaus, Fl.Nr. 218,

Der Bauantrag wurde wegen noch fehlender Nachbarunterschriften zunächst zurückgezogen.

h) Einbau von 2 Wohnungen in das Dachgeschoss (Haus D) mit Erstellung von Wiederkehr, Fl.Nr. 2893/51 Gem. Jettingen, Angerstr. 18

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Die ursprünglich als Altenwohnungen geplanten Gebäude an der Angerstraße 18 besaßen zunächst kein ausgebautes Dachgeschoss. Für das Haus D (südwestlichstes Gebäude) soll nun das Dachgeschoß mit zwei Wohneinheiten ausgestattet werden. Außerdem sollen zwei Wiederkehr bzw. Zwerchgiebel auf der Südseite des Satteldaches sowie eine Gaube mit den beiden Wohnungseingangstüren auf der Nordseite errichtet werden. Es liegt kein Bebauungsplan vor. Diese Gebäude an der Angerstraße 18 besitzen kein Treppenhaus, sondern werden über offene Laubgänge erschlossen. Der Stellplatzbedarf für 2 Wohneinheiten beträgt insgesamt 4 Stück.

Diese Stellplätze können nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Sie sollen auf dem nahegelegenen Grundstück mit der Flur-Nr. 98, Angerstraße 13, errichtet werden, und zwar zwei Längs-Parker sowie zwei Senkrecht-Parker im Bereich der Halle am Oberen Angerweg. Der Stellplatznachweis wäre damit erfüllt.

Beratung:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt eine senkrechte Aufstellung für alle 4 Stellplätze aufgrund der besseren Funktionalität. In der weiteren Beratung wurde angeregt, dass die 4 notwendigen Stellplätze mehr zur Angerstraße verschoben werden sollten, um die Zuordnung zur Wohnanlage an der Angerstraße 18 klarer ablesen zu können und um zu vermeiden, dass die ursprünglich geplanten Stellplätze als öffentliche Stellplätze missverstanden werden könnten. Für die Stellplätze auf fremden Grundstücken ist grundsätzlich eine Grunddienstbarkeit vorzulegen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag unter der Maßgabe zu, dass eine Verlegung der Stellplätze mehr in Richtung Angerstraße (nicht im Kreuzungsbereich) erfolgt und eine Grunddienstbarkeit vorgelegt wird.

Abstimmungsergebnis: 12:1

i) Neubau Verbindungsgang im Erdgeschoss zwischen den Schulgebäuden, Fl.Nr. 667 Gem. Scheppach, Hauptstr. 240

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Alt- und Neubau der Mindeltalschule soll einen erdgeschossigen Verbindungsgang mit begrüntem Flachdach erhalten. Hierzu wird der Gymnastik-Ausweichraum im Neubau entsprechend verkleinert, um eine Anbindung an den Flur zu schaffen. Da das Erdgeschoss des Alt- und Neubaus auf unterschiedlichem Niveau liegt, erhält der Verbindungsgang eine Treppenanlage mit 6 Stufen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

j) Einbau einer zweiten Ferienwohnung im best. Betriebsgebäude (Nutzungsänderung der Geflügelschlachtbetriebsräume im Erdgeschoss) Fl.Nr. 218/1 Gem. Freihalden, Rücklwiesweg 3

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

In das bestehende Betriebsgebäude im Rücklwiesweg 3 soll im Erdgeschoss statt der genehmigten Geflügelschlachtbetriebsräume eine zweite Ferienwohnung eingebaut werden. Für das Dachgeschoss wird eine bereits genehmigte Ferienwohnung angeführt. Es handelt sich hierbei um ein Außenbereichs-Grundstück. Es sollen zwei zusätzliche Stellplätze errichtet werden, die allerdings planerisch nicht dargestellt sind.

Beratung:

Eine Zustimmung zur Nutzungsänderung ist denkbar, sofern die Erschließung (Wasser und Abwasser) gesichert ist und eine Privilegierung vorliegt. Die Baugenehmigung für die Ferienwohnung im DG ist nachzuweisen und der damalige Bescheid zu überprüfen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Nutzungsänderung zunächst formell ab mit der Maßgabe, den Genehmigungsbescheid für die 1. Ferienwohnung vorzulegen bzw. inhaltlich zu überprüfen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

k) Ausbau des Dachgeschosses und Umnutzung des Wohn- und Geschäftshauses in ein Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit, Fl.Nr. 170 Gem. Jettingen, Weberstr. 12

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erläutert den vorliegenden Bauantrag zum Ausbau des Dachgeschosses und Umnutzung eines Wohn- und Geschäftshauses in ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit. Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, aber in einem Mischgebiet. Die bisherige Nutzung bzw. Genehmigung beinhaltete eine Bestandswohnung, eine Verkaufsfläche mit Büroraum sowie Lagerflächen. Hierfür werden vom Planer insgesamt 6 Stück fiktiv vorhandene Pkw-Stellplätze nach der aktuellen Stellplatzsatzung des Marktes Jettingen-Scheppach angesetzt. Diese 6 Stück Stellplätze werden deshalb als fiktiv vorhanden angesetzt, da zum Zeitpunkt der Genehmigung der bisherigen Nutzung im Jahre 1972 noch keine Stellplatzsatzung beim Markt existierte. Siehe hierzu auch ein Urteil des VG München vom 06.10.2015 (M 1 K 15.113). Die jetzt beantragte Nutzung stellt sich wie folgt dar:

- Im UG befinden sich Lager- und sonstige Kellerräume
- Im EG: Büronutzung mit ca. 50 m² sowie Wohneinheit (WE) 1
- Im OG: WE 2
- Im DG: WE 3

Der Stellplatzbedarf für die beantragte Nutzung (3 WE und eine Gewerbeeinheit) wurde mit 10 Stück ermittelt (eigentlich wäre noch ein zusätzlicher Besucher-Stellplatz erforderlich). Abzüglich der fiktiv ermittelten 6 Stück Stellplätze wären somit 4 bzw. 5 neu herzustellende Stellplätze laut Planer erforderlich. Dargestellt sind 4 offene Stellplätze und eine Bestandsgarage.

Beratung:

Es wird vom Vorsitzenden darauf hingewiesen, dass die Zufahrt zu den geplanten Stellplätzen bzw. zur Bestandsgarage sehr schmal ist und eventuell teilweise auf dem Nachbargrundstück erfolgt. Hier wäre dann eine Zustimmung des Nachbarn erforderlich bzw. sogar eine Grunddienstbarkeit. Die Funktionalität der dargestellten Stellplätze wird angezweifelt und sollte nochmals überprüft werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag unter der Maßgabe zu, dass das Landratsamt der fiktiven Stellplatzberechnung folgt und die Funktionalität der Stellplatzanordnung nochmals überprüft wird.

Abstimmungsergebnis: 12:1

I) Teilabbruch und Neubau einer landwirtschaftlichen Halle, Fl.Nr. 3092 Gem. Scheppach, Gut Unterwaldbach

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Teilabbruch und Neubau einer landwirtschaftlichen Gemüselagerhalle wird anhand der Pläne vorgestellt. Die Lagerhalle besitzt die Maße 42 x 30 x 9,31 m und erhält ein flaches Satteldach. Die Baumaßnahme befindet sich im Außenbereich (Gut Unterwaldbach), aber nicht mehr an dem ursprünglich geplanten Standort in der Nähe der Ortsverbindungsstraße Scheppach – Röfingen. Die Privilegierung ist gewährleistet. Laut Betriebsbeschreibung handelt es sich um eine „temperierte Zwischenlagerung des erzeugten Gemüses“.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

TOP 4: Bauvoranfragen

a) Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Fl.Nr. 14/1 Gem. Freihalden, Untere Dorfstr. (hinter Hs.Nr. 39)

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Die geplante Baumaßnahme „Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport“ liegt im Bereich der Einbeziehungssatzung „Freihalden Fl.-Nr. 14“. Die Bauvoranfrage bezieht sich auf die Festsetzung der maximalen Wandhöhe von 4,00 m, welche um ca. 30 cm überschritten werden soll. Die

Begründung des Planers ist das massive Dachpaket mit 49 cm Stärke (Dämmstärke mind. 28 cm). Bringt man das vertikal gemessene Dachpaket von den zulässigen 4,00 m Wandhöhe in Abzug, sei die Nutzung des Dachgeschosses kaum möglich.

Beratung:

Es ist ein sehr hoher Kniestock von ca. 1,40 – 1,50 m dargestellt. Dieser kann auch noch verringert werden, ohne dass das DG nicht mehr nutzbar wäre. Die vorliegende Einbeziehungssatzung „Freihalden Fl.-Nr. 14“ stammt vom April 2021 und soll nicht jetzt bereits in Form einer Befreiung aufgeweicht werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Bauvoranfrage ab.
Abstimmungsergebnis: 8:5

b) Sanierung des vorhandenen Stadelanbaus, Fl.Nr. 283 Gem. Jettingen, Untere Maierhofstr. 7

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Die Sanierung des Stadelanbaus wurde zunächst ohne Baugenehmigung begonnen. Es erfolgten Fundamentunterfangungen, der Lehmfußboden wurde zugunsten einer Betonbodenplatte ausgetauscht und es wurden 3 stärkere Außenwände errichtet. Ein neues Sektionaltor soll eingebaut werden bzw. wurde ggf. bereits eingebaut.

Die Sanierungsmaßnahme wurde vom Landratsamt Günzburg aufgrund einer Baukontrolle eingestellt, da hier zum einen eine künftige Wohnraumnutzung vermutet wurde und zum anderen derart massive statische Eingriffe immer einen Bauantrag nach sich zieht. Die nun vorliegende Bauvoranfrage stellt klar, dass es sich künftig um eine Kfz-Werkstatt handeln soll. Ob dies dann eine gewerbliche oder private Nutzung darstellt, geht aus der Anfrage nicht hervor. Bei einer gewerblichen Nutzung wäre auf jeden Fall eine Betriebsbeschreibung sowie ein Stellplatznachweis erforderlich. Die künftige Nutzung ist jedoch nicht Gegenstand der Bauvoranfrage.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Bauvoranfrage zur Sanierung des Stadelanbaus grundsätzlich zu.
Abstimmungsergebnis: 13:0

c) Bebauung des Grundstücks mit 3 Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage, Fl.Nr. 1802/18 Gem. Jettingen, Goethestr.

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Das Baugrundstück liegt größtenteils im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Burgauer Weg und Goethestraße“ aus dem Jahre 1963, welcher grundsätzlich Baurecht für Mehrfamilienhäuser mit der Geschossigkeit E + I + D gibt, also zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das Grundstück war außerdem ursprünglich Bestandteil des Vorentwurfs „Ehemaliger Gewerbepark Jettingen“. Dieses Vorhaben hat sich nunmehr zerschlagen: es wurde hier ein eigenständiges Konzept eines Investors entwickelt, das sich nicht mehr an den Vorentwurf anlehnt.

Das Baugrundstück soll mit drei Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Haus 1 beinhaltet dabei 15 Wohneinheiten in drei Vollgeschossen und einem „Laternengeschoss“ (Penthouse-Nutzung). Maße des Gebäudes: 26,4 x 13 m. Haus 2 soll 12 WE in 2 Vollgeschossen mit Laternengeschoss erhalten. Abmessungen hierbei sind 24 x 12 m. Haus 3 ist mit lediglich 4 WE in 2 Vollgeschossen vorgesehen. Maße: 15,4 x 13 m. Insgesamt sollen also 31 WE entstehen. Die Geschossigkeit von Haus 1 und Haus 2 weicht vom noch gültigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1963 ab, ebenso die Dachform. Es sind Pultdächer statt Satteldächer geplant. Seitens der Marktgemeinde müssten hier zahlreiche Befreiungen ausgesprochen werden, vorbehaltlich einer möglichen Änderung des Bebauungsplans. Die dargestellten Stellplätze sind zahlenmäßig noch nicht ausreichend, sollen aber auch noch nicht Gegenstand des Vorbescheides sein. Die Erschließung des Baugebietes soll ausschließlich über die (enge) Goethestraße erfolgen.

Beratung:

Es wird darauf hingewiesen, dass der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1963 auch bereits große Mehrfamilienhäuser mit zahlreichen Wohneinheiten zulässt. Auch die Erschließung von der Goethestraße aus ist grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Allerdings sind der heutige Parkverkehr und die Anforderungen der Stellplatzsatzung nicht mehr mit den damaligen Verhältnissen vergleichbar. Wenn der Investor sich an den bestehenden Bebauungsplan hält, hat er grundsätzlich Baurecht. Auch hinsichtlich der Erschließung von der Goethestraße aus. Die vorliegende Planung weicht jedoch bei der Geschossigkeit der Gebäude vom B-Plan ab. Aus dem Rat ergeht die Empfehlung an den Antragsteller, sich mit dem Investor des ehemaligen Untiedt-Geländes hinsichtlich der Verkehrserschließung abzustimmen. Wünschenswert wäre eine Erschließung über die sog. „Nordspange“ und nicht schwerpunktmäßig über die Goethestraße.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt den Antrag auf Vorbescheid und die hierfür notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan ab und empfiehlt dem Antragsteller, mit dem benachbarten Investor hinsichtlich der Verkehrserschließung eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Abstimmungsergebnis: 13:0

d) Teilabbruch Fahrsilo; Neubau Schafstall mit Maschinenhalle, Fl.Nr. 230 Gem. Freihalden

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Die Baumaßnahme liegt im Außenbereich. Ein bestehendes Fahrсило soll teilweise abgebrochen und überdacht werden. Der Neubau beinhaltet einen Schafstall mit Lämmerboxen und oben liegendes Futterlager sowie eine Maschinenhalle. Das Gebäude soll die Ausmaße 30,36 x 15,36 x 7,295 m erhalten. Das geplante Satteldach hat eine Dachneigung von 17°. Der Betrieb erfolgt im Nebenerwerb. Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid unter der Maßgabe der Privilegierung zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

e) Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Fl.Nr. 1405/Tfl. Gem. Jettingen, Bronnerweg

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Es wurden seitens des Planers nunmehr 2 Varianten für das Wohngebäude vorgelegt, und zwar einmal eine Lösung mit flachem Satteldach (Garage mit Pultdach) sowie einmal mit begrüntem Flachdach. Für beide Varianten liegen nunmehr Ansichten mit den Nachbargebäuden vor einschließlich 3D-Darstellungen sowie einem Geländeschnitt. Der Planer hat der Verwaltung mitgeteilt, dass er das Wohngebäude nochmals um ca. 50 cm tiefer gesetzt hat als in der ursprünglichen Planung. Der geforderte Grüngürtel (Ortsrandeingrünung) zum Feld ist nunmehr in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Beratung:

Es wird angeführt, dass der Grüngürtel im Bereich des Bronnerweges wegen der Situierung der Garage direkt an der Straße jetzt nahezu komplett entfallen ist. Hier wäre es wünschenswert diesen zu erhalten, indem man z. B. das gesamte Gebäude um wenige Meter nach Osten versetzt. Es sollte zumindest ein Grünstreifen im Bereich des Bronnerweges zustande kommen. Außerdem wäre eine weitergehende Detaillierung des geplanten Wohngebäudes wünschenswert. Im neuen Flächennutzungsplan des Marktes ist als Nutzungsart für das besagte Grundstück „Grünfläche“ vorgesehen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt die Bauvoranfrage zunächst zurück und empfiehlt dem Antragsteller, die grundsätzliche Bebaubarkeit des Grundstücks mit dem Landratsamt Günzburg abzuklären.

Abstimmungsergebnis: 13:0

TOP 5: Sonstiges

a) Beleuchtung Rathausneubau:

Es wird angeregt, die Beleuchtung des neuen Rathauses im Winterhalbjahr früher zu schalten, damit bei Gottesdiensten die Kirchenbesucher eine Ausleuchtung der Parkplatzfläche vorfinden. Der Vorsitzende sichert eine Überprüfung zu, war jedoch der Auffassung, dass die Beleuchtung bereits um 17:00 Uhr eingeschaltet wird.

b) Baumkataster:

Zur Nachfrage bezüglich des Baumkatasters erklärt der Vorsitzende, dass dies Thema bei den anstehenden Haushaltsberatungen sein wird.

c) Grundwassermessstelle Freihalden:

Die Grundwassermessstelle in Freihalden soll zusammen mit der Messstelle in der Sandgrube ausgeführt werden. Der Auftrag ist erteilt, die Ausführung aber noch nicht begonnen.

d) Wasserleitung für Aussiedlerhof „Auf der Ebene“

Auf Nachfrage wie der Stand der Bauarbeiten Wasserleitung Aussiedlerhof „Auf der Ebene“ sei, informierte der Vorsitzende, dass die Bauarbeiten vor einer Woche begonnen wurden.

Böhm
1. Bürgermeister

Mayer
Protokollführer