



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 17. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 17.01.2022 in der Turn- und Festhalle des Marktes Jettingen-Scheppach.

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 21:40 Uhr
Anwesenheit:		<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	(ab 19:35 Uhr)
Kraus	Markus	
Schmid	Christoph	
Schmucker	Markus	Vertr. für MGR Löchle Holger
Singer	Josef	Vertr. für MGR Kuhn Elmar
Söll	Helmut	
Stiefel	Cornelia	
Strobl	Raimund	

<u>Entschuldigt:</u> MGR Kuhn Elmar, Löchle Holger und Weng Christian	<u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u> ---
--	--

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

Öffentlicher Teil

der 17. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 17.01.2022

Der Vorsitzende begrüßt das Publikum. Ein Vertreter der Günzburger Zeitung ist nicht erschienen.

Gegen die Ladung zur Sitzung wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Der Tagesordnungspunkt „3c“ unter den Baugesuchen muss unter die Rubrik Bauvoranfragen verschoben und soll nunmehr als „4e“ behandelt werden. Grund hierfür ist, dass für diese Anfrage bis dato noch kein Bauantrag vorgelegt wurde.

Abstimmungsergebnis: 11: 0

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 13.12.2021

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

- Neubau 3-fach-Sporthalle Jettingen:
 - a) Nachtrag Nr. 02 der Fa. Werder Bedachungen GmbH, 02794 Leutersdorf, über Ausführungsänderungen durch Vorgaben der Prüfstatik: Kopfplatten bei den Zug- und Druckriegeln sowie eine versetzte Verlegung des Trapezblechs. Mehrstärke bei der Wärmedämmung als Empfehlung.
Nachtragssumme: 26.315,12 € (brutto)
 - b) Nachtrag Nr. 03 der Fa. Werder Bedachungen GmbH über Stahlwinkel zum Ausgleich der Höhendifferenzen zwischen den Holzbindern und den Giebelwänden für eine fachgerechte Verlegung des Trapezbleches.
Nachtragssumme: 11.015,53 € (brutto)
- Sanierung ehem. Hausmülldeponie „Am Kapf“ in Scheppach:
 - a) Nachtrag Nr. 02 der Fa. Geiger Umweltsanierung, Oberstdorf, über ein höherwertiges Geotextil für den Böschungsfuß als ausgeschrieben (gemäß Gutachten).
Nachtragssumme: 40.629,60 € (brutto)
 - b) Nachtrag Nr. 04 der Fa. Geiger Umweltsanierung über eine temporäre Böschungssicherung zur Verhinderung von Auswaschungen durch Erosion und Witterung zum Schutz der angrenzenden Wohnhäuser.
Nachtragssumme: 5.740,00 € (brutto)
 - c) Nachtrag Nr. 05 der Fa. Geiger Umweltsanierung über eine Verbindungsmuffe und eine KDB-Anschlussplatte im Zusammenhang mit den beiden Grundwassermessstellen.
Nachtragssumme: 1.078,61 € (brutto)

TOP 3: Baugesuche

a) Aufstellen von 3 Leichtbauhallen zur Lagerung von Fertigware und halbfertigen Erzeugnissen, Fl.Nr. 681, 682, 692 Gem. Scheppach, Hauptstr. 248

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Bauantrag über 3 Leichtbauhallen, die bisher als fliegende Bauten genehmigt waren (Baugenehmigung aus dem Jahre 2018), sollte eine dauerhafte Genehmigung erhalten, wozu Fundamentierungen statt der bisherigen Erdanker erforderlich sind. Dem entsprechenden Bauantrag vom April 2021 wurde damals durch den Bau- und Umweltausschuss zugestimmt. Es liegt kein Bebauungsplan vor. Das Landratsamt als Genehmigungsbehörde hat in seiner Prüfung festgestellt, dass seitens der Antragstellerin noch diverse Unterlagen und Unterschriften nachzureichen sind. Hierfür wurde eine verlängerte Frist bis zum 06.08.2021 gesetzt. Die Frist wurde nicht eingehalten, daher hat das Landratsamt einen Erledigungsbescheid mit Datum vom 06.10.2021 versandt. Nunmehr erfolgt die nochmalige Einreichung des unveränderten Bauantrags über 2 Leichtbauhallen mit je 40 m Länge und 20,18 m Breite (Höhe = 7,47 m) sowie einer Halle mit 25 m Länge und 15,13 m Breite (Höhe = 6,96 m).

Beschluss:

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

b) Einbau einer zweiten Ferienwohnung im bestehenden Betriebsgebäude (Nutzungsänderung), Fl.Nr. 218/1 Gem. Freihalden, Rücklwiesweg 1

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 aus dem Jahre 2007 angeführt. Es handelt sich hierbei um ein Außenbereichs-Grundstück. Es sollen zwei zusätzliche Stellplätze errichtet werden, die allerdings planerisch nicht dargestellt sind. Der Bau- und Umweltausschuss hat in seinem Beschluss vom 13.12.2021 den Bauantrag formell abgelehnt, da der Genehmigungsbescheid für die 1. Ferienwohnung im Dachgeschoss vorgelegt und inhaltlich überprüft werden sollte. Dies ist nun seitens der Verwaltung erfolgt. Im Genehmigungsbescheid von 2007 ist u. a. als Auflage enthalten, dass die landwirtschaftliche Ferienwohnung nicht zur Dauervermietung oder einer Eigennutzung zweckentfremdet werden darf. Bei Zuwiderhandlung liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, die mit Geldbuße belegt werden kann.

Beratung:

Aus dem Gremium ergeht die Anfrage, wie die ausschließliche Nutzung als Ferienwohnung sichergestellt bzw. kontrolliert werden kann. Der Vorsitzende erklärt, dass dies von der Verwaltung nicht geleistet werden könne. Falls es aber konkrete Anhaltspunkte für eine Dauervermietung oder Eigennutzung gäbe, kann die Baukontrolle im Landratsamt informiert werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Einbau einer 2. Ferienwohnung unter der Maßgabe zu, dass keine öffentlichen Belange entgegenstehen und eine Privilegierung der Maßnahme in Aussicht gestellt werden kann. Die 2. Ferienwohnung muss dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Die Wasser- und Abwasserversorgung erfolgt nicht durch den Markt.

Abstimmungsergebnis: 7:4

c) Schaffung einer Sukzessionsfläche mit Geländemodellierung, Fl.Nr. 1883 Gem. Jettingen, Nördlich Baugebiet Dr.-Würth-Straße

Der Tagesordnungspunkt 3c wird als 4e behandelt, da kein Bauantrag vorliegt.

d) Tektur zum Bauantrag B 2020-672 Neubau einer Mauer zur Hangsicherung, Fl.Nr. 1415/1 Gem. Jettingen, Jahnstraße (Bekanntgabe)

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Es handelt sich um eine Bekanntgabe. Der Bauantrag zum Neubau einer Mauer zur Hangsicherung wurde bereits verwaltungsmäßig bearbeitet und an das Landratsamt weitergeleitet. Der Bauherr benötigt die Genehmigung des vorliegenden Antrags, um den bereits im März 2021 genehmigten Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Garage, einem Stellplatz und einem Gartenhaus zeitnah weiterführen zu können. Es erfolgte nämlich eine Baueinstellung seitens des Landratsamtes, da die Mauer aus L-Steinen höher ausgeführt wurde als in der ursprünglichen Planung vorgesehen. Statt einer Höhe aus *einem* L-Stein sowie einer Abboschung zum darüber liegenden Gelände wurden nunmehr *zwei* L-Steine in einer Gesamthöhe von ca. 2,80 m ausgeführt, um Platz auf dem eigenen Grundstück einzusparen. Mauern und Einfriedungen sind nach BayBO ohne einen rechtskräftigen Bebauungsplan aber nur bis zu einer Höhe von 2 m verfahrensfrei. Der statische Nachweis ist nicht vollständig, kann aber laut Landratsamt nachgereicht werden. Dieser ist von der Gemeinde nicht zu prüfen.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Bekanntgabe zur Kenntnis.

e) Tektur zum Neubau eines 4-Familienhauses mit 8 Stellplätzen, Fl.Nr. 630/2 Gem. Jettingen, Freihalden Str. 23 (Haus 7) (Genehmigungsfreistellung)

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Es handelt sich hier um die Bekanntgabe eines Tekturantrages zum Neubau eines 4-Familienhauses mit 8 Stellplätzen. Der Tekturantrag wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahren behandelt, da er gemäß Bestätigung durch den Entwurfsverfasser alle Festsetzungen des hier gültigen Bebauungsplans *1. Änderung „Ziegeläcker – 3. Änderung“* einhält. Der Tekturantrag enthält leichte Grundrissveränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung und soll die tatsächliche Ausführung des bestehenden Gebäudes dokumentieren. Das Wohngebäude besitzt 2 Vollgeschosse mit einem flach geneigten Pultdach. Die Abmessungen betragen 15,49 x 13,365 x 6,70 m (L x B x H). Die zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen sind eingehalten bzw. unterschritten.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Bekanntgabe des Tekturantrages als Freisteller zur Kenntnis.

f) Tektur zum Neubau eines 6-Familienhauses mit 12 Stellplätzen, Fl.Nr. 632/2 Gem. Jettingen, Freihalder Str. 21 (Haus 6) (Genehmigungsfreistellung)

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Es handelt sich hier ebenfalls um die Bekanntgabe eines Tekturantrages zum Neubau eines 6-Familienhauses mit 12 Stellplätzen. Der Tekturantrag wurde im Rahmen des Genehmigungsverfahren behandelt, da er gemäß Bestätigung durch den Entwurfsverfasser alle Festsetzungen des hier gültigen Bebauungsplans *1. Änderung „Ziegeläcker – 3. Änderung“* einhält. Der Tekturantrag enthält – wie beim vorherigen Tagesordnungspunkt - leichte Grundrissveränderungen gegenüber der ursprünglichen Planung und soll die tatsächliche Ausführung des bestehenden Gebäudes dokumentieren. Das Wohngebäude besitzt 2 Vollgeschosse und ein sog. Laternengeschoss mit einem flach geneigten Pultdach. Die Abmessungen betragen 15,67 x 14,00 x 8,70 m (L x B x H). Die zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,6 sind nunmehr eingehalten, da eine Grenz-verschiebung um 3,5 zwischen den Grundstücken Freihalder Straße 21 und 23 vorgenommen wurde. Dies entspricht einer zusätzlichen Fläche von 133 m² für das Grundstück Freihalder Straße 21.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Bekanntgabe des Tekturantrages als Freisteller zur Kenntnis.

g) Anbau einer überdachten Lagerfläche/Sägerei mit Carport, Fl.Nr. 250/5 Gem. Scheppach, Messerschmittstr. 33 (Genehmigungsfreistellung)

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Eine weitere Bekanntgabe eines Bauantrages im Freistellungsverfahren betrifft den Anbau einer überdachten Lagerfläche / Sägerei mit Carport. Die Baumaßnahme liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Scheppach-West II – Teil Süd“ und hält alle Festsetzungen ein. Der Anbau in Holzständerbauweise soll an der Südwestseite der bestehenden Halle errichtet werden und hat die Abmessungen 15,46 x 7,00 x 3,00 m. Die Dacheindeckung erfolgt mit Trapezblech und einer Dachneigung von 3°. Der Grenzabstand zum südwestlichen Nachbargrundstück beträgt 3 m.

Der Carport enthält 2 zusätzliche Stellplätze, welche nach Stellplatzsatzung aufgrund der neu geschaffenen Lagerfläche von 107 m² erforderlich sind. Die Abmessungen des Carports betragen 5,72 x 6,04 x 3 m. Er wird direkt auf der Nachbargrenze errichtet. Zusammen mit dem bestehenden Carport von 10 m Länge würde eine unzulässige Grenzbebauung von insgesamt 15,72 m vorliegen. Jedoch existiert für den bestehenden Carport eine Abstandsflächenübernahme durch den südwestlichen Nachbarn aus dem Jahre 2000. Dessen Unterschrift liegt auch für den aktuellen Bauantrag vor.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Bekanntgabe zur Kenntnis.

h) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 41 Gem. Freihalden, Obere Dorfstr. 38

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Auf besagtem Grundstück in Freihalden soll ein Einfamilienhaus als Fertighaus in Holzständerbauweise errichtet werden. Das zweite Geschoss liegt dabei im Dach und besitzt einen hohen „Kniestock“ von ca. 2 m. Das geplante Satteldach soll eine Dachneigung von 30° erhalten. Die Maße des Einfamilienhauses betragen laut Planung 10,68 x 8,05 x 7,115 m. Die Doppelgarage an der nördlichen Grundstücksgrenze mit 7,30 x 6,70 m Grundfläche wird mit Flachdach ausgeführt. Der Bauantrag enthält auch einen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisantrag aufgrund der Nähe zu Bodendenkmälern aus dem Mittelalter und der frühen Neuzeit. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Der Vorsitzende geht noch kurz auf die Vorgeschichte der geplanten Bebauung der Grundstücke Flur-Nr. 41 und 41/2 ein. Die Bauvoranfrage vom November 2020 wurde damals durch den Bau- und Umweltausschuss abgelehnt, da die beiden östlich geplanten Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise errichtet werden sollten, jedoch das Gebäude an der oberen Dorfstraße nur mit I + D. Wünschenswert aus Sicht des Marktes wäre eine umgekehrte Planung hinsichtlich der Geschossigkeit. Das Landratsamt Günzburg hat hierzu Stellung genommen und das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage ersetzt.

Beratung:

Aus Sicht des Bau- und Umweltausschusses wäre eine zweigeschossige Ausbildung des Wohngebäudes an der oberen Dorfstraße in Bezug auf die Homogenität des Straßenzuges nach wie vor die bessere Lösung gewesen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem vorliegenden Bauantrag zu.
Abstimmungsergebnis: 12:0

i) Neubau von 8 Wohneinheiten und 10 Garagen, Fl.Nr. 125 Gem. Scheppach, Grottenausstr. 15

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erläutert, dass die vorliegende Planung über den Neubau von 8 Wohneinheiten und 10 Garagen an der Grottenaustraße in Scheppach in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.07.2021 einstimmig abgelehnt wurde, da sich der Baukörper mit ca. 43 m Länge, ca. 12 m Breite und ca. 8,70 m Höhe zu massiv darstellt und sich nicht in das Ortsbild einfügt. Weiterhin wurde eine beantragte Stellplatzablösung über 7 Pkw-Stellplätze nicht in Aussicht gestellt. Das Bauvorhaben liegt nicht im Gültigkeitsbereich eines Bebauungsplans, jedoch innerhalb des Sanierungsgebietes Scheppach. Mit Schreiben vom 14.12.2021 hat das Landratsamt Günzburg dem Markt mitgeteilt, dass sich das Bauvorhaben nach Prüfung bezüglich Geschossigkeit, Grundfläche und Gebäudelänge in die umgebende Bebauung einfügt. Durch den Versatz des Zwischenbaus (Treppenhaus) wird der Eindruck von zwei Baukörpern mit 15,15 m und 22,465 m erzeugt. Eine Stellplatzablöse ist aufgrund von geänderten und nachgereichten Plänen nicht mehr erforderlich. Die Abstandsflächen können eingehalten werden. Daher ist das Vorhaben aus Sicht der Genehmigungsbehörde bauplanungsrechtlich zulässig, d. h. das gemeindliche Einvernehmen kann nicht zu Recht versagt werden. Das Landratsamt hat den Markt aufgefordert, bis zum 31.01.2022 eine erneute Stellungnahme abzugeben. Falls das gemeindliche Einvernehmen erneut versagt wird, sieht sich das Landratsamt veranlasst, das Einvernehmen zu ersetzen.

Beratung:

Seitens des Bau- und Umweltausschusses besteht nach etlichen Wortmeldungen Unverständnis über die Entscheidung des Landratsamtes. Ein Vergleich mit dem naheliegenden Schulgebäude bzw. der Turnhalle (Sonderbau) oder naheliegenden Wohngebäuden mit großen Nebengebäuden erscheint nicht unbedingt nachvollziehbar. Außer der problematischen Situierung der Garagen an der Grottenaustraße und der damit verbundenen Gehwegabsenkung über ca. 35 m wird durch den Vorsitzenden auch das Problem des Winterdienstes erwähnt, da bei der Schneeräumung der Straße der Gehweg stark betroffen sein kann. Dies sei allerdings kein baurechtlicher Ablehnungsgrund.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt den vorliegenden Bauantrag aus den folgenden Gründen erneut ab:

1. Das Gebäude fügt sich in Ausdehnung und Kubatur nicht in das Ortsbild ein.
2. Die Funktionalität der Stellplätze wird angezweifelt. Die Zufahrt zu den Garagen erfolgt über die Grottenaustraße bzw. den dazugehörigen Gehweg. Wird rückwärts ausgeparkt,

besteht erhebliche Unfallgefahr.

3. Weiterhin besteht eine Sichtbehinderung beim Ausparken aufgrund der Giebelwände.
4. Die Parksituation in der Grottenaustraße durch Anlieger ist problematisch und sollte bei der Beurteilung des Bauantrages berücksichtigt werden, ebenso wie der dort stattfindende Schulbusverkehr.

Abstimmungsergebnis: 0:12

TOP 4: Bauvoranfragen

a) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 1405/Tfl. Gem. Jettingen, Am Schießplatz 1

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende zitiert den Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 13.12.2021, wonach der Antragsteller bzw. dessen Planer vor einer Weiterbearbeitung der Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage mit der Baugenehmigungsbehörde über die grundsätzliche Bebaubarkeit der Teilfläche des Grundstücks „Am Schießplatz 1“ Kontakt aufnehmen soll. Im Flächennutzungsplan des Marktes Jettingen-Scheppach ist als Nutzungsart für diesen Bereich „Grünfläche“ vorgesehen.

Mit Schreiben vom 10.01.2022 informiert der Planer den Markt darüber, dass er nunmehr mit dem Sachbearbeiter im Landratsamt Günzburg gesprochen hat. Dieser teilte ihm mit, dass eine Aussage zur Bebaubarkeit ohne Vorliegen von Unterlagen nicht getroffen werden könne. Der Planer weist den Markt weiterhin darauf hin, dass die Antragsteller das Recht auf einen Beschluss durch die Gemeinde hätten. Die Unterlagen der Bauvoranfrage wurden daraufhin durch die Verwaltung per Mail an den Sachbearbeiter im Landratsamt verschickt.

Die Bauverwaltung erhielt dann nach einiger Zeit vom Landratsamt die Auskunft, dass zur Herbeiführung eines Beschlusses der Markt zunächst die Entscheidung treffen müsse, ob das Baugrundstück baurechtlich dem (bebaubaren) Innenbereich oder dem (ohne Privilegierung nicht bebaubaren) Außenbereich zugeordnet werden soll. Die Überprüfung dieses Sachverhalts erfolgt dann durch das Landratsamt, einschließlich eines Ortstermins. Durch den erwähnten Sachbearbeiter des Landratsamtes erhielt die Verwaltung außerdem eine Entscheidung des Landratsamtes Günzburg aus dem Jahre 1997, wonach „das Baugrundstück sich als bebaubar erweist, da die westlich liegende Bebauung abgerundet wird“. Es ist auf eine „moderate Höheneinstellung des Gebäudes“ zu achten. Eine „dominante Fernwirkung des Baukörpers“ ist zu vermeiden. „Geländeauffüllungen sind weitestgehend zu vermeiden“. Inwieweit die damalige Entscheidung für den vorliegenden Fall herangezogen werden kann, soll jetzt durch das Landratsamt geprüft werden.

Beratung:

Die Ansichtsskizzen (2 Varianten) des Planers werden durch den Vorsitzenden nochmals aufgelegt. Insbesondere bei der Ansicht West wird nach Meinung des Ausschusses deutlich, wie massiv die Fassade des geplanten Wohngebäudes gegenüber dem Gebäude des Schützenvereins wirkt. Eine weitere Absenkung des Baukörpers erscheint schwierig aufgrund

der dann zu steilen Garagenzufahrt. Insgesamt wirkt das dargestellte Wohngebäude (entweder mit Flachdach oder flach geneigtem Satteldach) eher wie ein Fremdkörper an dieser Stelle.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beurteilt das Baugrundstück mit der Flur-Nr. 1405 Gemarkung Jettingen (hier: nordöstliche Teilfläche) baurechtlich als Außenbereich.
Abstimmungsergebnis: 12:0

b) Errichtung eines Bungalows mit Walmdach, Fl.Nr 1797/30 Gem. Jettingen, Laubenweg 3

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erläutert die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Bungalows mit Walmdach im Baugebiet „Krankenhausstraße / Gartenstraße“. Dieser Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1981 und umfasst lediglich 9 Baugrundstücke, wovon noch 3 Stück unbebaut sind. Der B-Plan schreibt hier grundsätzlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-40° vor, auch für die Garagen. Der geplante Bungalow soll jedoch ein Walmdach mit ca. 20° Dachneigung erhalten. Die Doppelgarage ist mit einem Flachdach dargestellt. Der Vorsitzende erklärt, dass die bestehenden Wohngebäude allesamt ein Satteldach besitzen. Die Einheitlichkeit des Baugebietes wäre durch ein Walmdach durchaus gestört.

Beratung:

Die Ausschussmitglieder stimmen dem Vorsitzenden überwiegend zu, dass sich ein Walmdach speziell in diesem kleinteiligen Baugebiet nicht besonders einfügt. Gegen die Ausführung der Doppelgarage mit Flachdach würde aber nichts dagegensprechen. Vor einer endgültigen Entscheidung sollte ein Ortstermin durchgeführt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Bauvoranfrage formell ab, da zunächst eine Ortsbesichtigung durchgeführt werden soll.
Abstimmungsergebnis: 11:1

c) Neubau einer Reihenanlage mit bis zu 6 flexiblen Wohnungen und dazugehörigen Garagen und Carports, Fl.Nr. 1722 Gem. Jettingen, Hauptstr. 112

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Für das bereits mit einem quasi dreigeschossigen Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück mit

ca. 3.370 m² liegen zwei Anträge auf Vorbescheid vor. Im rückwärtigen, östlichen Grundstücksbereich soll eine Reihenanlage mit bis zu 6 Wohnungen und dazugehörigen Garagen und Carports entstehen. Die 6 Baukörper sind versetzt angeordnet, sowohl was die Grundrisse anbelangt wie auch die Höhenentwicklung betreffend. Dabei sind 3 Baukörper zweigeschossig dargestellt und die übrigen 3 Baukörper eingeschossig. Die Planer legen sich dabei noch nicht fest, ob die erdgeschossigen Baukörper später Garagen oder doch Wohnungen beinhalten sollen („flexible Wohnungen“). Die Gebäude sollen Flachdächer erhalten. Das Gesamtmaß der Anlage beträgt ca. 35 x 11 m. Es sind 12 Stellplätze dargestellt: 2 Garagen, 9 Stellplätze in Carports und ein offener Stellplatz.

Beratung:

Der Ausschuss diskutiert den Entwurf und ist überwiegend positiv eingestellt. Lediglich eine Einwendung betrifft die Flachdachausführung, welche nicht in die gebaute Umgebung passe. Der Vorsitzende erläutert, dass dieser Antrag auf Vorbescheid im Zusammenhang mit dem nächsten Tagesordnungspunkt zu beurteilen ist (Neubau eines Mehrfamilienhauses), da dasselbe Grundstück betroffen ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zu. Es ergeht die Anregung an das Landratsamt, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu überprüfen (Außenbereich oder Innenbereich nach Baugesetzbuch).

Abstimmungsergebnis: 11:1

d) Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 11 Wohnungen und dazugehörigen Garagen und Carports, Fl.Nr. 1722 Gem. Jettingen, Hauptstr. 112

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Im südlichen Grundstücksbereich ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen und dazugehörigen Garagen und Carports angedacht. Das Dachgeschoss besitzt ein eingerücktes Satteldach und soll mit 2 Wohnungen ausgebaut werden. Die 3 sonstigen Geschosse sollen je 3 Wohnungen erhalten. Der Baukörper besitzt die Maße 19,31 x 14,00 x 14,815 m (L x B x H). Es sind 24 Stellplätze dargestellt:

5 Stellplätze in Garagen; 8 Stück in einem Carport sowie 11 offene Stellplätze (inklusive zweier Besucherstellplätze).

Beratung:

Der Ausschuss beurteilt den Baukörper durchaus positiv, da er in der Geschossigkeit sowie in seiner Kubatur sich an das vorhandene Gebäude anlehnt und quasi „spiegelt“. Der Vorsitzende erläutert noch, dass auch für das Bestandsgebäude (Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen) der Stellplatznachweis geführt ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zu. Es ergeht die Anregung an das Landratsamt, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu überprüfen (Außenbereich oder Innenbereich nach Baugesetzbuch).

Abstimmungsergebnis: 12:0

e) Schaffung einer Sukzessionsfläche mit Geländemodellierung, Fl.Nr. 1883 Gem. Jettingen, Nördlich Baugebiet Dr.-Würth-Straße

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Die Fa. HW Asset GmbH, Jettingen-Scheppach, beabsichtigt auf dem Grundstück Flur-Nr. 1883 Gemarkung Jettingen die Schaffung einer Sukzessionsfläche (Biotop) mit Gelände-Remodellierung. Aktuell wird das Grundstück intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücksfläche soll in eine Sukzessionsfläche mit einer umlaufenden Randbegrünung und beruhigter Innenzone umgewidmet werden. Teilflächen sollen mit Obstgehölzen und Bienenquartier gestaltet werden. Durch eine Remodellierung des Grundstücks soll die historisch gewachsene Grundstücksstruktur wiederhergestellt werden.

Durch die für 2022 geplanten Start der Baumaßnahme „Betriebsenerweiterung Ludo Packt“ (BA 2) würden auf dem ca. 250 m Luftlinie entfernten Grundstück Flur-Nr. 1874 (und umliegende Teilflächen) hochwertige Deckschichten für die Grundstücksneugestaltung zur Verfügung stehen. Die Fa. HW Asset GmbH geht von einem Bedarf von ca. 9.000 bis 10.000 m³ Boden bei einer durchschnittlichen Auftragsstärke von ca. 1,1 m aus. Für die geplante Maßnahme wäre eine Baugenehmigung aufgrund der Geländeauffüllungen erforderlich.

Das Landratsamt Günzburg Abteilung Wasserrecht bittet den Markt um eine Stellungnahme, ob der Erteilung einer Baugenehmigung zugestimmt werden könnte und ggf. unter welchen Voraussetzungen. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde, Herrn Frimmel, besteht bereits Einverständnis.

Vom Amt für ländliche Entwicklung in Schwaben gibt es derzeit noch keine Rückmeldung.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth hat folgende vorläufige Stellungnahme abgegeben: „Die von der Firma HW Asset geplante Geländemodellierung mit Bodenverwertung durch Geländemodellierung betrifft gemäß ÜBK 25 periodisch durch Staunässe geprägte Böden an, die besonders verdichtungsempfindlich sind. Genaue Informationen zum Bodenaufbau und der geplanten Geländemodellierung liegen mit den vorliegenden Unterlagen jedoch nicht vor. Zur Beurteilung der Sachlage aus bodenkundlicher Sicht sind dem Wasserwirtschaftsamt daher nähere Informationen zum anfallenden Boden und der geplanten Verwertung innerhalb einer Geländemodellierung vorzulegen. Wie viel Boden getrennt nach Oberboden, ggf. kulturfähiger Unterboden, Unterboden und weiteres Boden- und Gesteinsmaterial fallen an? Wie und in welchem Umfang sollen die Einzelnen, horizontweise ausgebauten Böden wiederverwertet werden? Die Auftragshöhe richtet sich nach der Art der Rekultivierung/Zielbiotop und ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“

Bezüglich der Frage, ob das Material auch bei einer evtl. Arsen-Belastung auf dem Grundstück

Fl.-Nr. 1883 Gemarkung Jettingen aufgebracht werden darf, kann das Landratsamt folgendes mitteilen: Bei der Aufbringung des Materials ist die Bundes-Bodenschutzverordnung (insbesondere § 12) zu beachten. Grundsätzlich darf nur Bodenmaterial und Boden mit ähnlicher stofflicher und physikalischer Beschaffenheit kombiniert werden („Gleiches zu Gleichem“). Eine Verschlechterung von Böden durch Auftrag von Bodenmaterial „schlechterer“ Eignungsgruppe ist nicht zulässig (DIN 19731 Ziffer 6.2). Das heißt, dass auch Arsenbelastetes Material aufgebracht werden kann, wenn das Auffüllgrundstück eine gleiche bzw. höhere Belastung aufweist. Dies muss durch entsprechende Bodenuntersuchungen des Auffüllmaterials sowie des Auffüllgrundstückes nachgewiesen werden (sh. hierzu § 12 Abs. 3 Satz 1 BBodSchV i. V. m. Anhang 1 der BBodSchV).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Maßnahme der Fa. HW Asset GmbH im Grundsatz zu.

Abstimmungsergebnis: 12:0

TOP 5: Sonstiges

Der Vorsitzende bestätigt nochmals seine Aussage aus der vergangenen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses, wonach die Rathaus-Beleuchtung ab 17:00 Uhr eingeschaltet wird.

Böhm
1. Bürgermeister

Mayer
Protokollführer