



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 18. öffentliche Sitzung des Bau- und

Umweltausschusses am Montag, 07.02.2022

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

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 20:55 Uhr
<u>Anwesenheit:</u>		<u>Abweichende Anwesenheit</u> <u>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	
Löchle	Holger	(ab TOP 3 b)
Schmid	Christoph	
Singer	Josef	Vertr. für MGR Weng Christian
Söll	Helmut	
Stiefel	Cornelia	
Strobl	Raimund	

<u>Entschuldigt:</u> MGR Weng Christian	<u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u>
--	---

Protokollführer:	BAL Guckler Markus
Verwaltung:	--
Sachverständige:	--
Presse:	--
Anwesende Ortstermine zu TOP 4 a, 4 b und 7e: 1. Bgm. Böhm Christoph, 2. Bgm. Reichhardt Hans, 3. Bgm. Seibold Josef, MGRin Botzenhart Rita, MGRin Heinle Paul, Kraus Markus, Kuhn Elmar, Schmid Christoph, Singer Josef, Söll Helmut, MGRin Stiefel Cornelia und MGR Strobl Raimund	

Öffentlicher Teil

der 18. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 07.02.2022

Vor Eintritt in die Tagesordnung wurde die Änderung des TOP 4b beantragt, da der gleiche Antragsteller eine geänderte Planung auf demselben Grundstück einreichte. Es handelt sich nun um ein Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt mit 12 : 0 Stimmen die Tagesordnung entsprechend zu ändern:

TOP 4 b: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung und 4 Stellplätzen, Fl.Nr. 54 Gem. Scheppach, Allerheiligenstr. 4

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.01.2022

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

- Bauvorhaben: Neubau Sporthalle
Gewerk: Netzanschluss Strom
Auftragnehmer: Fa. LEW Verteilnetz GmbH, Augsburg
Auftragssumme: 68.191,76 € brutto

- Bauvorhaben: Neubau Sporthalle
Gewerk: Windfangelement
Auftragnehmer: Fa. Haimerl GmbH, Ebensfeld
Auftragssumme: 29.029,36 € brutto

TOP 3: Baugesuche

a) Abriss von 3 Garagen, Fl.Nr. 218 Gem. Jettingen, Weberstr. 15

Vorinformation: Lageplan

Der Abbruchantrag für die Garagen steht im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben unter TOP 3 b. Lage und Gegenstand des Antrages wurde erläutert und auf die Lage im Sanierungsgebiet „Altort Jettingen“ hingewiesen, so dass vom Markt eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag mit 12 : 0 Stimmen zu und erteilt die sanierungsrechtliche Genehmigung.

b) Umbau bestehendes Wohnhaus mit Anbau Treppenhaus, Fl.Nr. 218 Gem. Jettingen, Weberstr. 15

Vorinformation: Lageplan

Die Lage und die Antragsunterlagen wurden anhand der eingereichten Pläne und der Power-Point-Projektion (siehe Anlage 1) erläutert. Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan und das Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Zusätzlich befindet sich das Bauvorhaben innerhalb des Sanierungsgebietes „Altort Jettingen“. Die Planung wurde eng mit der Architektin abgestimmt und führte zu einem sehr gelungenen Ergebnis. Der notwendige Abbruch der Garagen wurde bereits unter TOP 3 a beraten.

Der bestehende Dachstuhl ohne Kniestock wird zurückgebaut und durch einen neuen mit Kniestock ersetzt. Die Dachneigung wird von 45° auf 50° erhöht. Das vorgebaute Treppenhaus auf der Ostseite erhält ein flachgeneigtes Pultdach. Das umgebaute Wohnhaus erhält 5 Wohneinheiten, wobei eine davon unter 40 m² liegt, so dass die 9 nachgewiesenen Stellplätze ausreichend sind. Die Planung ist beispielhaft, wie ein Gebäude im Ortskern qualitativ saniert und umgebaut werden kann.

Beratung:

Die Sanierung des Gebäudes im Ortskern wurde sehr begrüßt und die gelungene Planung wurde besonders hervorgehoben.

Auf Anfrage wurde erklärt, dass Brandschutzbelange vom Landratsamt Günzburg beurteilt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 13 : 0 Stimmen zu und erteilt die sanierungsrechtliche Genehmigung.

c) Neubau eines freistehenden Hauses mit zwei Wohneinheiten, Einbau eines Wintergartens im Bestandshaus, Fl.Nr. 976/4 Gem. Scheppach, Habsburgerstr. 7

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen wurden vorgestellt. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Am Kapf“. Der Antragsteller plant für das bestehende Wohnhaus, die Terrasse unterhalb des Balkons als Wintergarten auszubauen, was grundsätzlich unproblematisch ist. Zusätzlich ist ein freistehendes, zweigeschossiges Wohnhaus mit Mansarddach (Dachneigung 10° bzw. 42°) geplant. Im Erdgeschoss und im Dachgeschoss soll je eine kleine Wohneinheit untergebracht werden. Eine Prüfung der Planunterlagen war sehr schwer möglich, da diese fehlerhaft und nicht schlüssig sind. Die Grund- und Geschossflächenzahl wird eingehalten, jedoch fehlt der Nachweis, dass das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist, da im Bebauungsplan nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Weiterhin sind Befreiungen vom Bebauungsplan notwendig, die jedoch nicht beantragt wurden, wie z.B. Dachform und Dachneigung. Der Stellplatznachweis ist geführt.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vollständig vor und die Abstandsflächen des Bestandsgebäudes sind nicht dargestellt.

Beratung:

Auf Anfrage wurde erklärt, dass das kleine Wohnhaus innerhalb des Baufeldes liegt. Es wurde vorgetragen, dass die Dachform nicht in das harmonische Siedlungsbild des Baugebietes passe, andererseits aber rückwärtig zum Straßenraum sitzt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt den Bauantrag ab und die Planunterlagen sind an den Antragsteller zur Korrektur der fehlerhaften Planung, Ergänzung mit Nachweis der Geschossigkeit und Beantragung der erforderlichen Befreiungen mit städtebaulicher Begründung zurückzugeben.
Abstimmungsergebnis 13 : 0

d) Einbau einer dritten Wohneinheit in ein bestehendes Gebäude (Nutzungsänderung), Fl.Nr. 905/2 Gem. Freihalden, Frühlingstr. 12 (Genehmigungsfreistellung)

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Bauvorhabens und die Antragsunterlagen wurden erläutert. Der Antragsteller beantragte eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beim Landratsamt Günzburg. Nachdem bisher nur zwei Wohneinheiten genehmigt sind, ist eine Nutzungsänderung für die 3. Wohneinheit erforderlich. Das bestehende Gebäude bleibt jedoch gleich. Die Stellplätze sind nachgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hinter den oberen Gärten“ sind eingehalten, so dass der Antrag im Genehmigungsverfahren eingereicht wurde.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

e) Anbau einer Garage an die bestehende Kühlhalle, Fl.Nr. 365/2 Gem. Scheppach, Messerschmittstr. 13 (Genehmigungsfreistellung)

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Bauvorhabens und die Antragsunterlagen wurden erläutert. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Scheppach-West II“. Der Antragsteller plant den Anbau einer Garage auf der Westseite und hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein, so dass der Antrag im Genehmigungsverfahren eingereicht wurde.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

TOP 4: Bauvoranfragen

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

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende erklärte, dass die Bauvoranfrage in der letzten Sitzung bereits beraten und nun im Vorfeld ein Ortstermin durchgeführt wurde. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Krankenhausstraße/Gartenstraße“ von 1981. Der Antragsteller beabsichtigt einen Bungalow mit Walmdach und zwei Fertiggaragen mit Flachdach zu errichten. Die Firstrichtung wird eingehalten.

Folgende Befreiungen sind erforderlich:

- Dachform und -neigung Wohnhaus (Walmdach mit ca. 20-25° anstatt Satteldach mit 30°- 40° Dachneigung)
- Dachform und -neigung Garage (Flachdach)

Nachbarunterschriften wurden noch nicht eingeholt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Bauvoranfrage mit der Maßgabe zu, dass der Bebauungsplan nicht geändert werden muss.

Abstimmungsergebnis 13 : 0

b) Neubau eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung und 4 Stellplätzen, Fl.Nr. 54 Gem. Scheppach, Allerheiligenstr. 4

Vorinformation: Lageplan

Der Antragsteller hat die ursprünglich in der Sitzungsladung veröffentlichte Planung geändert und neu eingereicht. Der Änderung des Tagesordnungspunktes wurde zu Beginn der Sitzung einstimmig zugestimmt.

Im Vorfeld der Sitzung fand ein Ortstermin statt.

Die Planunterlagen wurden erläutert. Das Baugrundstück ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und liegt innerhalb des Sanierungsgebietes in Scheppach. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet dargestellt. Der Antragsteller plant ein dreigeschossiges Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und einer Einliegerwohnung. Die Wohnung 1 befindet sich im EG und OG (ca. 143 m²), die Wohnung 2 im EG, OG, DG (ca. 211 m²) und die Einliegerwohnung (ca. 77 m²) wird über eine Außentreppe zum DG erschlossen. Das Satteldach ist 15° geneigt und der Baukörper misst ca. 17 m x 11 m x 10,05 m (LxBxH). Die 4 dargestellten Stellplätze sind nicht ausreichend, da aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten in Verbindung mit der Größe der Einliegerwohnung insgesamt 6 Stellplätze notwendig sind.

Auf dem Gelände befindet sich ein steiler, bepflanzter Hang und auf der Westseite verläuft ein marktgemeindlicher Weg. Der Antragsteller plant den Hang mit einer Stützmauer abzufangen, um im Erdgeschoss eine Belichtung und Terrassen für die Wohnungen 1 und 2 zu erhalten. Hierzu ist es erforderlich, den bestehenden Baumbewuchs zu entfernen. Um die Einfügung des Gebäudes beurteilen zu können ist es erforderlich, in den Plänen einen Höhenbezugspunkt zur Straße herzustellen sowie das bestehende und geplante Gelände, einschließlich der Höhe der

Stützwand aufzuzeigen (Schnittzeichnungen). Wichtig ist auch die Anbindung des Geländes an den bestehenden marktgemeindlichen Weg. Der Stellplatznachweis ist entsprechend der Satzung des Marktes nachzuweisen.

Beschluss:

Die Bauvoranfrage wird abgelehnt und ist dem Antragsteller zurückzugeben, um die Planung zu detaillieren, wie sich das Gebäude in das Grundstück und Gelände einfügt (Höhe Stützwand, Höhenbezugspunkt Straße, Darstellung geplantes und bestehendes Gelände, Anbindung an Weg usw.). Weiterhin ist der Stellplatznachweis satzungsgemäß zu führen. Nach Ergänzung der Planung können diese erneut zur Beratung vorgelegt werden.
Abstimmungsergebnis 13 : 0.

TOP 5: Ausbau Radwegenetz (Information)

Sachverhalt:

Der Vorsitzende informierte, dass die bayerische Staatsregierung ein Förderprogramm für den Radwegbau aufgelegt hat, welches bis 2030 jährlich Fördermittel in Höhe von 10 Mio. € in Aussicht stellt. Einige Kommunen, die bisher beim Ausbau des Radwegenetzes wenig aktiv waren, möchten nun von diesem Förderprogramm profitieren und haben bereits zahlreiche Projekte gemeldet.

Der Fördersatz beträgt 80-90% abhängig von der finanziellen Leistungsfähigkeit der jeweiligen Gemeinde. Der Antrag zum Förderprogramm muss bis spätestens 28.02.2022 erfolgen. Hierzu müssen bereits Projektskizzen vorgelegt werden. Die Mittelung über die Gewährung der Zuschüsse soll bis zum Ende des ersten Quartals 2022 erfolgen. Die Fertigstellung sollte möglichst bis zum Ende des Jahres erfolgen, zumindest muss bis dahin der Baubeginn erfolgt sein.

Für den Ausbau des Radweges Schönenberg-Ettenbeuren käme von den 4 Paketen mit unterschiedlicher Zielsetzung nur das für interkommunale Radwege in Betracht.

Durch die vielen laufenden Bauprojekte innerhalb des Marktes und den notwendigen Grunderwerb kann die geforderte Terminalschiene nicht eingehalten werden. Nach Rücksprache mit dem Straßenbauamt besteht ein Ausbaurkonzept des Landkreises mit dem Schwerpunkt, Radwege am Verlauf von Kreisstraßen zu bauen. Die vorhandenen und geplanten Radwege wurden an Hand einer Karte aufgezeigt. Der Bau eines Radweges Schönenberg-Ettenbeuren entlang der Kreisstraße ist nicht möglich. Zum einen scheitert dies am Grunderwerb und zum anderen an den naturschutzfachlich hochwertigen Flächen, die hierfür in Anspruch genommen werden müssten. Daher wäre nur eine Streckenführung durch Ausbau bestehender Wirtschaftswege möglich. Nach Auskunft der Gemeinde Kammeltal ist im Augenblick nichts in dieser Hinsicht geplant.

Nach Angabe des Straßenbauamtes ist 2023 die Sanierung der GZ 20 von Oberwaldbach bis zur St 2025 geplant. Im Rahmen der Bauarbeiten soll auch ein straßenbegleitender Radweg realisiert werden.

Der Vorschlag den Lückenschluss von Ried zum Radweg Jettingen-Freihalden zu bauen, wurde vom Straßenbauamt als sinnvoll erachtet. Dies ist jedoch im Zusammenhang mit dem derzeitigen Förderprogramm nicht möglich.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

TOP 6: Sonstiges

a) Schnelltestzentrum Eurorastpark

Der Vorsitzende informierte, dass ab dem heutigen Tag eine zusätzliche Schnelltestmöglichkeit auf dem Gelände der Eurorastpark besteht. Betreiber ist die Naturheilpraxis und Physiotherapie Schwind aus Leipheim, die bereits mehrere solcher Teststationen betreibt. Die Öffnungszeiten wurden bekannt gegeben.

Böhm
1. Bürgermeister

Guckler
Protokollführer