



## Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 19. öffentliche Sitzung des Bau- und

Umweltausschusses am Montag, 07.03.2022

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

<b>Beginn:</b> 19:00 Uhr		<b>Ende:</b> 21:40 Uhr
<b><u>Anwesenheit:</u></b>		<b><u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u></b>
1. Bürgermeister Christoph Böhm		
2. Bürgermeister Reichardt Hans		
3. Bürgermeister Seibold Josef		
<b><u>Marktgemeinderatsmitglieder:</u></b>		
Heinle	Paul	
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Lyhs	Maren	Vertr. für MGRin Botzenhart Rita, ab TOP 2
Schmid	Christoph	
Schmucker	Markus	Vertr. für MGR Löchle Holger
Selzle	Hans	Vertr. für MGRin Stiefel Cornelia
Singer	Josef	Vertr. für MGR Weng Christian
Söll	Helmut	
Strobl	Raimund	

<b><u>Entschuldigt:</u></b> MGRin Botzenhart Rita, MGR Löchle_Holger, MGRin Stiefel Cornelia und MGR Weng Christian	<b><u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u></b>
---	---

<b>Protokollführer:</b>	BAL Guckler Markus
<b>Verwaltung:</b>	Kämmerer Endris Matthias zu TOP 7
<b>Sachverständige:</b>	--
<b>Presse:</b>	H. Kaiser (Günzburger Zeitung)
<b>Anwesende Ortstermin:</b> ./.	

# Öffentlicher Teil

## der 19. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 07.03.2022

Vor Eintritt in die Tagesordnung äußerte sich der Vorsitzende bestürzt über das Kriegsgeschehen in der Ukraine und erklärte, dass alle diplomatischen Anstrengungen unternommen werden müssen, damit die Kampfhandlungen ein Ende finden. Anschließend informierte er, dass der Landkreis sich darauf vorbereitet, damit Flüchtlinge aufgenommen werden können. Hierzu wird die Hilfe von Kommunen und Immobilieneigentümern benötigt, die geeignete Wohnungen zur Verfügung stellen können. Eine markteigene Immobilie wurde bereits gemeldet und zusätzlich Gespräche mit Eigentümern geführt, die eventuell leerstehenden Wohnraum besitzen könnten. Der Vorsitzende erklärte, dass jede Hilfe wichtig und notwendig sei.

### **TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.02.2022**

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

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

Es standen keine Bekanntgaben an.

### **TOP 3: Vollzug der Wassergesetze;**

**Antrag auf Verlängerung der Erlaubnis zum Zutageleiten von Grundwasser durch Entnahme  
von Kies auf Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 2051/12, 2051/13, 2051/14, 2051/15 und  
2250/4 Gem. Jettingen**

#### Sachverhalt:

Der Antrag betrifft den bestehenden Kiesabbau „Mooshöfe“, der bereits seit einigen Jahren betrieben wird. Das Vorhaben ist durch einen Bebauungsplan und einen städtebaulichen Vertrag geregelt und entsprechend wasserrechtlich genehmigt. Die Fläche ist in 4 Abbauabschnitte unterteilt, davon sind Stand heute 2 Abschnitte vollständig verfüllt und 2 nur teilweise mit noch offenen Wasserflächen. Der bestehende Genehmigungsbescheid begrenzt die Abbauerlaubnis mit Verfüllung bis 31.10.22 mit anschließender Rekultivierung ein halbes Jahr später. Das Unternehmen beantragt nun die Verlängerung der vorgenannten Termine bis Ende 2024 (Abbau und Verfüllung) bzw. Mitte 2025 (Rekultivierung), da die Umsetzung voraussichtlich nicht im bisher geplanten Zeitraum erfolgen kann.

Die Lage des Grundstücks und die Abbauabschnitte sowie der Verfüllstand wurde anhand der Antragsunterlagen aufgezeigt. Insgesamt können noch etwa 48.000 m<sup>3</sup> Kies abgebaut werden. Circa 65 % der gesamten Abbaufäche ist bisher verfüllt. Die Begründung des Antragstellers wurde verlesen.

#### Beratung:

Es wurde vorgetragen, dass das Kieskontingent des Marktes ausgeschöpft werden müsse.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der beantragten Verlängerung des wasserrechtlichen Bescheides bis zum 31.12.2024 mit anschließender Rekultivierung bis zum 30.06.2025 mit 13:0 Stimmen zu.

**TOP 4: Baugesuche**

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

Vorinformation: Lageplan

Auf die Ablehnung der Bauvoranfrage wurde hingewiesen, bei der ein höherer Kniestock vorgesehen war und damit eine Überschreitung der laut Einbeziehungssatzung festgelegten Wandhöhe zur Folge hatte. Der Antragsteller hat die Planunterlagen entsprechend der Satzung angepasst, so dass diese als laufende Verwaltungsangelegenheit weitergeleitet wurde. Die Lage des Bauvorhabens und die Planunterlagen wurden erläutert.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis

**b) Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 14/3 Gem. Freihalden, Untere Dorfstr. 39 b**

Vorinformation: Lageplan

Die Lage und die Antragsunterlagen wurden anhand der eingereichten Pläne erläutert. Für das Baugrundstück gilt die gleiche Einbeziehungssatzung wie beim Bauvorhaben TOP 4 a. Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen der Einbeziehungssatzung „Freihalden Fl.Nr. 14“, jedoch ist im Gegensatz zu einem Bebauungsplan kein Genehmigungsverfahren möglich. Der Stellplatznachweis ist geführt.

Beschluss:

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

**c) Neubau eines Carports, Fl.Nr. 1731/73 Gem. Jettingen, Claus-von-Stauffenberg-Str. 25 (Antrag auf isolierte Befreiung)**

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen wurden erläutert. Der Antragsteller beabsichtigt ein Carport mit den Grundmaßen 4,25 x 6,0 m direkt an der Grenze zum östlichen Nachbar und zur

Erschließungsstraße im Süden zu errichten. Die Stützen zur Straße sind etwa 50 cm zurückversetzt. Die Dachneigung des Pultdaches beträgt 7° und die höhere Wandhöhe befindet sich an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Scheppacher Wegäcker – Änderung Bereich an der Staatsstraße“ und benötigt folgende Befreiungen:

- Dachform (Pultdach anstatt Satteldach)
- Dachneigung (7° anstatt 42-48° bzw. mindestens 32° für Nebengebäude)
- Errichtung außerhalb der Baugrenzen

Die Nachbarunterschrift liegt vor.

#### Beratung:

Der Vorsitzende erklärte, dass einem ähnlichen Bauvorhaben in der Nähe zugestimmt wurde. Damals handelte es sich jedoch um einen Carport für ein Wohnmobil, der aufgrund seiner Wandhöhe bauantragspflichtig war. Nachdem es sich im vorliegenden Fall um eine Sackgasse und keine Durchgangsstraße handelt, sollte ein Pfostenabstand zur Straße von 1,0 m ausreichend sein.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung mit der Maßgabe zu, dass die Stützen des Carports einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straße besitzen. Abstimmungsergebnis 13:0.

### **d) 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 erläutert und auf die Beratung des Bauantrags in der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.02.22 verwiesen. Der Bauantrag wurde damals abgelehnt, da die Planunterlagen nicht korrekt und notwendige Befreiungen nicht beantragt waren. Die überarbeiteten Antragsunterlagen liegen nun vor und wurden durch eine Perspektive des Wohnhauses ergänzt. Im kleinen Wohngebäude mit den Abmessungen 9,2 x 6,5 x 6,72 m (L x B x H) soll im Erdgeschoss eine pflegebedürftige Angehörige und im Obergeschoss eine Pflegekraft wohnen. Der geplante Wintergarten auf der Ostseite des Bestandsgebäudes wurde bereits in der letzten Sitzung unproblematisch gesehen.

Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan „Am Kapf“ wurden beantragt:

- Dachform (Mansarddach anstatt Satteldach)
- Dachneigung (10° und 42° anstatt 35°-42°)
- 2 Vollgeschosse anstatt eingeschossig

Zusätzlich ist eine Abweichung von der Bayerischen Bauordnung beantragt, da sich die Abstandsflächen des neuen Wohnhauses mit denen des bestehenden Wohnhauses auf dem eigenen Grundstück überlappen. Zwei Nachbarn leisteten keine Unterschrift.

#### Beratung:

Der Grenzabstand zum westlich angrenzenden Nachbarn beträgt 3 m, die Grund- und Geschossflächenzahl werden eingehalten (GRZ 0,3; zul. 0,4; GFZ 0,43 zul. 0,5)

Es wurde vorgetragen, dass das Gebäude in seiner Gestaltung nicht in das harmonische Baugebiet passe und durch die geplante zweigeschossige Bauweise eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig sein dürfte. Die notwendigen Stellplätze werden nachgewiesen.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt den Bauantrag mit 12:1 Stimmen ab, da dieser wesentlichen Festsetzungen nicht entspricht und gestalterisch nicht in das harmonische Siedlungsbild passt.

### **e) Neubau eines Zweifamilienhauses mit Einliegerwohnung und 4 Carport-Stellplätzen und 2 Stellplätzen, Fl.Nr. 54 Gem. Scheppach, Allerheiligenstr. 2 und 4**

#### Vorinformation: Lageplan

Aufgrund der Bauvoranfrage in der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wurde ein Ortstermin durchgeführt. Die Einbindung des Gebäudes in das Baugrundstück konnte an Hand der Planunterlagen damals nicht beurteilt werden. Der Antragsteller hat die Planunterlagen ergänzt und die Nachbesserungen eingearbeitet.

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 m<sup>2</sup>), die Wohnung 2 im EG, OG, DG (ca. 211 m<sup>2</sup>) und die Einliegerwohnung (ca. 77 m<sup>2</sup>) 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). Der Stellplatznachweis ist geführt.

Die Geländeanschlüsse mit der Hanggestaltung und dem Anschluss an den gemeindlichen Weg wurden erläutert. Es sind zum Teil erhebliche Abgrabungen notwendig, die mittels Stützwänden und Geländeabtreppungen ausgeglichen werden müssen. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

#### Beratungen:

Der Vorsitzende erklärte, dass der Antragsteller die Vorgaben des Bau- und Umweltausschusses eingearbeitet habe und ergänzte auf Anfrage, dass der Baumbestand aufgrund der Bauarbeiten vermutlich entfernt werden müsse.

Die Absturzsicherung zum gemeindlichen Weg soll durch einen Zaun erfolgen. Um die Wirksamkeit zu gewährleisten, ist dieser entsprechend stabil auszuführen.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 13:0 Stimmen zu mit dem Hinweis, dass die Absturzsicherung zum gemeindlichen Weg entsprechend stabil ausgeführt werden muss.

**f) Stellplätze für Erweiterung der Verkaufsfläche im Lidl Verkaufsmarkt, Fl.Nr. 372 Gem. Scheppach, Messerschmittstr. 3**

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen wurden erläutert. Das Bauvorhaben liegt im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheppach West II Teil Süd“. Das Unternehmen plant die Erweiterung der Verkaufsfläche um 60 m<sup>2</sup> durch Verschiebung einer Deko-Leichtbauwand um 3 m, so dass die neue Verkaufsfläche nach Angabe des Planverfassers ca. 802 m<sup>2</sup> beträgt und nur knapp über der in Gewerbegebieten zulässigen 800 m<sup>2</sup> liegen würde.

Der Vorsitzende erklärte, dass diese geringfügige Überschreitung tolerierbar wäre.

Aufgrund der Baumaßnahme sind weitere 4 Stellplätze nachzuweisen. Zwei befinden sich im östlichen und zwei im südlichen Bereich des Grundstückes. Letztere sind nur über das Nachbargrundstück zu erreichen, so dass hierfür eine Dienstbarkeit eingetragen werden soll.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 13:0 Stimmen zu mit der Vorgabe, dass die Verkaufsfläche die für Gewerbegebiete zulässige Größe nicht übersteigt und die dingliche Sicherung bezüglich der Parkplätze erfolgt.

**g) Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle mit Abbruch einer Feldscheune, Fl.Nr. 964 Gem. Scheppach, Poststraße/Schleifweg**

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Baugrundstückes sowie die Planunterlagen wurden erläutert. Die Fläche liegt im Außenbereich. Die Antragstellerin ist praktizierende Landwirtin und die erforderliche Privilegierung des Vorhabens wird durch das Landwirtschaftsamt geprüft. Es ist beabsichtigt eine einseitig offene Maschinen- und Bergehalle mit den Abmessungen 40,75 x 20,00 x 7,05 m (LxBxH) südlich des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes zu errichten. Das Satteldach ist 11° geneigt. Aufgrund der Hanglage sind Geländeabgrabungen und der Abbruch des bestehenden kleinen Feldstadels notwendig.

Beratung:

Es wurde darauf hingewiesen, dass das Oberflächenwasser aufgrund des hydraulisch überlasteten Kanals in der Poststraße auf dem Grundstück versickert werden muss und kein Anschluss an den Kanal erfolgen darf.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 13:0 Stimmen zu mit der Auflage, dass kein Anschluss an den öffentlichen Kanal erfolgt und das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert wird.

## **TOP 5: Bauvoranfragen**

### **a) Neubau von 5 Doppelhäusern mit Garagen und Stellplätzen, Fl.Nr. 562/6 u. 562/1 Gem. Scheppach, Lindenweg 13 u. 15**

#### **Vorinformation: Lageplan**

Die Planunterlagen wurden erläutert. Die beiden bestehenden Gebäude auf dem Areal müssen bei der Umsetzung der Planung abgebrochen werden. Der Flächennutzungsplan sieht in diesem Bereich Wohnbauflächen vor. Ein Bebauungsplan existiert nicht.

Der Antragsteller beabsichtigt zwei Doppelhäuser auf dem Grundstück Fl.Nr. 562/6 und drei auf Fl.Nr. 562/1 zu errichten, die durch einen inneren Wohnweg erschlossen werden sollen. Dieser ist an den Lindenweg und die Bachstraße angebunden.

Die Grundmaße der einzelnen Baukörper betragen 12 x 10 m und sollen zweigeschossig mit einem 45° geneigten Satteldach (Firsthöhe 11,40 m) ausgeführt werden. Die Vorgaben der Baunutzungsverordnung bezüglich Grund- und Geschossflächenzahl sollen eingehalten werden. Insgesamt sind 11 Garagen und 11 Pkw-Parkplätze geplant.

Der Antragsteller möchte mit der Bauvoranfrage klären, ob sich die Gebäude in die Eigenart der Umgebung einfügt. Die vom Planer berechnete überbaute Fläche auf den Nachbargrundstücken liegt gleich auf bzw. leicht über seiner Planung.

#### **Beratung:**

Es wurde vorgetragen, dass ein bestehendes Gebäude bereits zwei Vollgeschosse und eine größere Baumasse besitzt. Es wurde daher angeregt, ein größeres Haus mit mehreren Wohneinheiten und dafür nur zwei Doppelhäuser zu errichten.

Auf Anfrage erklärte der Vorsitzende, dass die beiden Grundstücke eine Fläche von 2.930 m<sup>2</sup> besitzen und lediglich 26 % der Fläche mit Gebäuden überbaut werden. Er gab zu bedenken, dass für die Bebauung entlang des Lindenweges nur eine Garage direkt der Wohneinheit in der Doppelhaushälfte zugeordnet ist und der erforderliche zweite Stellplatz weiter entfernt liegt. Beide sollten jedoch unmittelbar bei der jeweiligen Doppelhaushälfte liegen. Diese Problematik könnte dadurch gelöst werden, wenn entlang des Lindenweges zwei Einfamilienhäuser gebaut würden.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Bauvoranfrage zu mit der Anregung, dass entlang des Lindenweges die notwendigen Garagen und Stellplätze unmittelbar neben dem jeweiligen Einfamilienwohnhaus oder der Doppelhaushälfte liegen und direkt der Wohneinheit zugeordnet sind.

Abstimmungsergebnis 13:0

## **TOP 6: Sonstiges**

### **a) Bauminseln Messerschmittstraße**

Der Vorsitzende informierte, dass die Bäume und Pflanzinseln gegenüber der Lkw-Tankstelle bzw. Spielhalle regelmäßig durch Lkws beschädigt werden. Anzeige gegen unbekannt wurde zwar erstattet, hat aber wenig bis keine Aussicht auf Erfolg. Der Schaden pro Baum beläuft sich auf etwa 700,- €.

Mögliche Gegenmaßnahmen könnten bepflanzte Betonringe, Leitplanken (Gesamtkosten parallel zur Fahrbahn: 3.200,- € netto, Gesamtkosten U-Form um Pflanzinsel: 5.000,- € netto) oder Findlinge sein.

#### Beratung:

Es wurde vorgetragen, dass Leitplanken sehr unschön sind und bepflanzte Betonringe einen hohen Pflegeaufwand bedeuten. Granitsteine als Rammschutz wirken optisch schöner und sollten preislich angefragt werden:

- Variante 1: Findlinge
- Variante 2: Natursteinquader (ähnlich Gewerbegebiet „pro Areal“ in Leipheim)

Grundsätzlich sind die Stellplätze für Lkws zu kurz. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Lkws einen Rammschutz besitzen, so dass ein hundertprozentiger Schutz der Bauminseln durch Poller oder Findlinge nicht gegeben ist.

Es bestand jedoch Einigkeit, dass Angebote über Findlinge eingeholt werden sollten.

#### b) Flüchtlingsunterkünfte

Es wurde angefragt, wieviel Flüchtlinge aus den Jahren 2015/2016 noch in den Flüchtlingswohneinheiten untergebracht sind. Der Vorsitzende erklärte, dass dies aus dem Stegreif nicht zu beantworten ist und beim Landratsamt erfragt werden muss.

#### c) Unterbringung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine

Es wurde vorgetragen, dass leerstehende Pfarrhöfe als Flüchtlingsunterkünfte geeignet wären.

#### d) Ehemaliges Hilfskrankenhaus

Es wurde angefragt, ob der Gebäudeteil als Schutzraum bei Kriegen genutzt werden könne. Der Vorsitzende erklärte, dass die Räumlichkeiten augenblicklich zivil genutzt werden und nicht als Luftschutzbunker ausgebildet sind. Ähnlich wie Kellerräume in Wohnhäusern kann der Gebäudeteil natürlich als vorübergehender Schutz in Krisenfällen dienen.

#### e) Toilette Friedhof Freihalden

Auf Anfrage erklärte der Vorsitzende, dass in der Sache vor längerer Zeit ein Ortstermin durchgeführt wurde und der Einbau der Toilette in die bestehende Aussegnungshalle aufgrund der hohen Kosten von 40.000,- € zurückgestellt wurde. Nachdem der Bauzustand ebenfalls nicht befriedigend ist gab es Überlegungen, das Gebäude durch einen Neubau zu ersetzen.

Böhm  
1. Bürgermeister

Guckler  
Protokollführer