



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 20. öffentliche Sitzung des Bau- und

Umweltausschusses am Montag, 04.04.2022

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

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 21:35 Uhr
<u>Anwesenheit:</u>		<u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u>
1. Bürgermeister Christoph Böhm		
2. Bürgermeister Reichardt Hans		
3. Bürgermeister Seibold Josef		
<u>Marktgemeinderatsmitglieder:</u>		
Botzenhart	Rita	
Heinle	Paul	
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Schmid	Christoph	
Schmucker	Markus	Vertr. für MGR Löchle Holger
Singer	Josef	Vertr. für MGR Weng Christian
Söll	Helmut	
Stiefel	Cornelia	
Strobl	Raimund	

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

Protokollführer:	BAL Guckler Markus
Verwaltung:	--
Sachverständige:	--
Presse:	--
Anwesende Ortstermin zu TOP 4b, 5b, 6a und 9:	

1. Bürgermeister Böhm Christoph, 2. Bürgermeister Reichardt Hans, 3. Bürgermeister Seibold Josef, MGRin Botzenhart Rita, MGR Heinle Paul, Kraus Markus, Kuhn Elmar, Schmucker Markus, Singer Josef, Söll Helmut und Strobl Raimund.	
--	--

Öffentlicher Teil

der 20. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 04.04.2022

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.03.2022

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

- Bauvorhaben: Neubau Sporthalle
Gewerk: Bodenbelagsarbeiten
Auftragnehmer: Fa. Unger, Donauwörth
Auftragssumme: 13.623,48 € brutto

- Bauvorhaben: Anbau KITA Johann-Breher
Gewerk: Fliesenarbeiten
Auftragnehmer: Fa. MA Fliesenleger, Laugna
Auftragssumme: 20.904,96 € brutto

- Bauvorhaben: Anbau KITA Johann-Breher
Gewerk: Bodenbelagsarbeiten
Auftragnehmer: Fa. Mengele, Burgau
Auftragssumme: 37.947,43 € brutto

- Bauvorhaben: Anbau KITA Johann-Breher
Gewerk: Innentüren
Auftragnehmer: Fa. Geiger, Aichen
Auftragssumme: 64.173,13 € brutto

TOP 3: Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);

Einziehung öffentlicher Feld- und Waldwege bzw. von Teilstrecken

- 1. „Weg an der Röfinger Straße“ (Fl.Nr. 684/1 Gem. Scheppach gesamte Länge, Fl.Nr. 688, Gem. Scheppach, Teilstrecke)**
- 2. „Westlicher Weg im Grund“ (Fl.Nrn. 689 und 689/1 Gem. Scheppach, Teilstrecke)**

3. „Weg östlich der Röfinger Straße“ (Fl.Nr. 691/1 Gem. Scheppach, gesamte Länge)

Vorinformation: Sitzungsvorlage Bauverwaltung vom 15.03.2022

Tischvorlage: Lageplan

Sachverhalt:

Der Sachverhalt wurde anhand eines Lageplans erläutert (sh. Anlage).

Im Zuge einer geplanten Betriebserweiterung des angrenzenden Unternehmens haben die Eigentümer die dafür benötigten landwirtschaftlichen Flächen östlich des Betriebsgeländes erworben.

Durch den Kauf bzw. die geplante Bebauung verlieren die oben genannten öffentlichen Feldwege bzw. Straßenteilstücke ihre „Erschließungsfunktion“ und somit jegliche Verkehrsbedeutung.

Teilweise zählen Feldwegabschnitte bereits zum Betriebseigentum bzw. Betriebsgelände, wodurch der Rechtsstatus einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr gegeben ist und eine Einziehung erforderlich macht (Art. 8 Abs. 1 BayStrWG).

Die Erschließung der übrigen angrenzenden Grundstücke ist über das sonstige Wegenetz sichergestellt.

Die Absicht der Einziehung ist 3 Monate vorher bekanntzumachen.

Beschluss:

1. „Weg an der Röfinger Straße“

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die bereits im Eigentum des angrenzenden Unternehmens stehende Fl.Nr. 684/1 Gem. Scheppach mit seiner Gesamtlänge, das westliche Teilstück der Fl.Nr. 688 Gem. Scheppach mit einer Länge von 280 m einzuziehen. Die Absicht der Einziehung ist auf die Dauer von 3 Monaten bekanntzumachen.

Soweit innerhalb dieser Auslegungsfrist keine Einwendungen gegen die Einziehung vorgebracht werden, beauftragt der Bau- und Umweltausschuss die Verwaltung, die Einziehung zu verfügen.

Die Widmung des Weges ändert sich dadurch wie folgt:

Beschreibung:	bisher:	künftig:
Name:	Weg an der Röfinger Straße	wie bisher
Str.-Klasse/-Nr./Bestandsbl:	öff. Feld- u. Waldweg / 90 / 90	wie bisher (Zusatz: nicht ausgebaut)
Flur-Nrn.:	718, 688, 684/1 Gem. Scheppach	718, 688/Teil Gem. Scheppach
Anfangspunkt:	Einmündung in den Weg östlich der Röfinger Straße	Einmündung in den Weg am Lehenberg
Endpunkt:	An der Südseite der Autobahn	wie bisher
Länge:	0,570 km	0,180 km
Baulastträger:	Markt Jettingen-Scheppach	wie bisher

Widmungsbeschränkungen:	keine	wie bisher
Bemerkungen:	---	Einziehung im Zuge Betriebserweiterung

Abstimmungsergebnis 13:0

2. „Westlicher Weg im Grund“

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, eine Teilstrecke des im Bereich der Betriebserweiterung liegenden Feldweges Fl.Nr. 689 Gem. Scheppach mit einer Länge von 235 m einzuziehen.

Die Absicht der Einziehung ist auf die Dauer von 3 Monaten bekanntzumachen.

Soweit innerhalb dieser Auslegungsfrist keine Einwendungen gegen die Einziehung vorgebracht werden, beauftragt der Bau- und Umweltausschuss die Verwaltung, die Einziehung zu verfügen.

Die Widmung des Weges ändert sich dadurch wie folgt:

Beschreibung:	bisher:	künftig:
Name:	Westlicher Weg im Grund	wie bisher
Str.-Klasse/-Nr./Bestandsbl:	öff. Feld- u. Waldweg / 82 / 82	wie bisher (Zusatz: nicht ausgebaut)
Flur-Nrn.:	689, Gem. Scheppach	689/Teil Gem. Scheppach
Anfangspunkt:	Einmündung in die Adlerstraße	wie bisher
Endpunkt:	An der Südseite der Autobahn bei Fl.Nr. 693	Südwestgrenze von Fl.Nr. 723/1 Gem. Scheppach
Länge:	0,450 km	0,215 km
Baulastträger:	Markt Jettingen- Scheppach	wie bisher
Widmungsbeschränkungen:	keine	wie bisher
Bemerkungen:	---	Einziehung im Zuge der Betriebserweiterung

Abstimmungsergebnis 13:0

3. „Weg östlich der Röfinger Straße“

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, den Feldweg Fl.Nr. 691/1 Gem. Scheppach, der teilweise bereits im Betriebseigentum des angrenzenden Unternehmens steht und teilweise dem Geh- und Radweg zugemessen wurde, mit seiner Gesamtlänge von 0,220 km einzuziehen.

Die Absicht der Einziehung ist auf die Dauer von 3 Monaten bekanntzumachen.

Soweit innerhalb dieser Auslegungsfrist keine Einwendungen gegen die Einziehung vorgebracht werden, beauftragt der Bau- und Umweltausschuss die Verwaltung, die Einziehung zu verfügen.

Die Widmung des Weges ändert sich dadurch wie folgt:

Beschreibung:	bisher:	künftig:
Name:	Weg östlich der Röfinger Straße	gelöscht
Str.-Klasse/-Nr./Bestandsbl:	öff. Feld- u. Waldweg / 80 / 80	
Flur-Nrn.:	691/1, Gem. Scheppach	
Anfangspunkt:	Einmündung in den öffentlichen Geh- und Radweg entlang der St 2025	
Endpunkt:	An der Südseite der Autobahn bei Fl.Nr. 693	
Länge:	0,220 km	
Baulastträger:	Markt Jettingen-Scheppach	
Widmungsbeschränkungen:	keine	
Bemerkungen:	---	

Abstimmungsergebnis 13:0

TOP 4: Vollzug der Wassergesetze;

Umbau der Rechenanlage am Wasserkraftwerk „ehem. Schwäbische Pappenfabrik“ an der Mindel in Jettingen; Stellungnahme

Sachverhalt:

Der Markt wurde vom Landratsamt Günzburg zur Stellungnahme zum wasserrechtlichen Verfahren aufgefordert, dessen Antragsunterlagen derzeit öffentlich ausliegen. Der Sachverhalt wurde durch Verlesen der Schreiben des Landratsamts Günzburg vom 15.03.2022 und des technischen Berichts des Wasserwirtschaftsamts vom 28.01.22 erläutert. Durch bauliche Anpassungen sollen die ursprünglich nicht genehmigten Veränderungen an der Wasserkraftanlage einer nachträglichen Genehmigung zugeführt werden.

Beratung:

In der Diskussion wurde darauf hingewiesen, dass die Baumaßnahme ohne Genehmigung durchgeführt und nachträglich nicht genehmigt werden sollte. Nachdem die Planunterlagen nur schwer lesbar sind, wurde ein Ortstermin vorgeschlagen, bei dem die bestehende und geplante Funktionsweise der Anlage besser erläutert werden kann.

Der Vorsitzende vertrat die Auffassung, dass ein Ortstermin nichts daran ändern werde, dass der Marktgemeinderat die Maßnahmen technisch nicht beurteilen könne. Aus diesem Grund sollte dem Vorschlag der Verwaltung entsprochen werden, eine Zustimmung unter der Voraussetzung zu erteilen, dass keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen, keine nachteiligen

Auswirkungen auf Dritte entstehen und dass dies auch während des Probetriebs gewährleistet ist.

Es wurde vorgetragen, dass Treibgut bei Wehranlagen aus wasserrechtlicher Sicht aus dem Gewässer entfernt und entsorgt werden müsse. In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass allgemein die regelmäßige Entnahme natürlicher Schwimmstoffe aus Gewässern aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht in allen Fällen erforderlich ist. An Wasserkraftanlagen werden diese jedoch durch die Rechenanlagen aufgefangen und dem Wasserlauf entnommen, so dass der jeweilige Kraftwerksbetreiber „Eigentümer“ des Schwemmguts wird und das Abfallrecht greift. Dies ist aktuell der Fall, da das anfallende Rechenreinigungsgut mittels Rechenharke aus dem Recheneinlauf entfernt und über den Wasserspiegel hinaus in die Spülrinne gehoben wird.

Durch die geplante Herabsetzung der Schwelle ist das anfallende Material während des Reinigungs- und Spülvorgangs nicht mehr über der Wasseroberfläche zu verorten, so dass es sich beim anfallenden natürlichen Material um eine legitime Weitergabe und nicht um Müllentsorgung handelt. Der Zivilisationsmüll soll aufgefangen, separiert, entnommen und einer geordneten Entsorgung zugeführt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt mit 12:0 Stimmen, dass vor einer Stellungnahme ein Ortstermin notwendig ist, um die geplante Funktionsweise nachvollziehen zu können. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Fristverlängerung für die Abgabe der Stellungnahme zu beantragen.

2. Bgm. Reichhardt stimmte aufgrund persönlicher Betroffenheit nicht mit ab.

TOP 5: Baugesuche

a) Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage, 1. Tektur Verkleinerung der Doppelgarage, Fl.Nr. 41 Gem. Freihalden, Obere Dorfstr. 38

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen wurden vorgestellt und auf den Bauantrag hingewiesen, dem kürzlich zugestimmt wurde. Aufgrund der Verkleinerung der Garage wurde von der Genehmigungsbehörde ein kompletter Bauantrag gefordert. Die ursprünglichen Abmessungen werden von ca. 7,30 m x 6,70 m auf 6,86 m x 6,07 m reduziert. Die Garage wird wie bisher mit einem Flachdach versehen. Für das Bauvorhaben ist aufgrund der Nähe zu Bodendenkmälern eine Grabungserlaubnis erforderlich, die mit dem ursprünglichen Bauantrag bereits beantragt wurde.

Beschluss:

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

b) Neubau einer Bergehalle, Fl.Nr. 366 Gem. Freihalden, Oberfeldstraße

Vorinformation: Lageplan

Vor der Sitzung fand ein Ortstermin statt.

Der gleiche Bauantrag wurde bereits im Mai 2021 gestellt und aufgrund der damals fehlenden Privilegierung von der Genehmigungsbehörde abgelehnt. Der Bau- und Umweltausschuss hatte damals dem Antrag unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Privilegierung des Bauvorhabens vorliegt, das Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten und die Entwässerung entsprechend in den Planunterlagen dargestellt wird.

Nach Aussage des Antragstellers fand anlässlich der Erhöhung des Viehbestandes und Vergrößerung der Betriebsfläche ein Ortstermin mit dem Landwirtschaftsamt statt, bei dem die mündliche Zusage für eine Privilegierung des Vorhabens ausgesprochen wurde. Die Entwässerung wurde entsprechend den Vorgaben des Marktes in die Pläne eingezeichnet. Ansonsten sind die Planunterlagen unverändert. Diese wurden im Anschluss detailliert vorgestellt. Der Flächennutzungsplan weist für das Baugrundstück ein „Sondergebiet Erlebnisbauernhof“ aus. Die Außenmaße der Bergehalle sind mit 13,54 m x 5,165 m x 7,10 m angegeben. Die Außenwände sollen bis 3 m betoniert und danach in Holzbauweise ausgeführt werden. Das mit 5° geneigte Pultdach wird mit Sandwichpaneelen eingedeckt.

Beratung:

Es wurde auf die Trafostation der LEW hingewiesen. Weiterhin wurde vorgetragen, dass das Gebäude zu nahe am landwirtschaftlichen Weg stehen würde. In diesem Zusammenhang wurden nochmals die ursprünglichen Pläne erläutert, die vom Gebäude her identisch mit dem neuen Bauantrag sind und denen damals unter den genannten Voraussetzungen zugestimmt wurde

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit der Maßgabe zu, dass die Privilegierung vorgelegt werden kann.

Abstimmungsergebnis 8:5

c) Anbau von 2 Dachgauben und Balkone bei einem Mehrfamilienhaus, Fl.Nr. 1809 Gem. Jettingen, Burgauer Weg 23

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen wurden erläutert. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Burgauer Weg und Goethestraße“. Der Antragsteller beabsichtigt am bestehenden Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten auf der Südseite vier aufgeständerte Balkone für die Wohneinheiten im Ober- und Dachgeschoss und zwei Dachgauben mit Schleppdach (Dachneigung 10°) zu errichten. Es sind 15 Stellplätze einschließlich Besucherstellplatz nachgewiesen. Folgende Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan ist erforderlich:

- Dachneigung für die Schleppdachgauben 10°

Beratung:

Der Vorsitzende erklärte, dass die Zufahrt zu den Stellplätzen direkt von der Straße aus erfolgt und kein Gehweg vorhanden ist.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis 13:0.

d) Installation einer PV-Anlage auf den Gebäuden Sekretariat und Gärtnerhaus, Schloß Klingenburg, Fl.Nr. 656/4 Gem. Schönenberg (Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis)

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen wurden erläutert. Der Antragsteller beabsichtigt auf dem Sekretariats- und dem Gärtnerhaus eine PV-Anlage auf dem jeweiligen Dach zu installieren. Im vorliegenden Fall ist ein Antrag auf Erlaubnis nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz erforderlich. Der gewonnene Strom dient der nachhaltigen Versorgung des Golf-Clubs.

Beschluss:

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

TOP 6: Bauvoranfragen

a) Neubau eines Doppelhauses mit Garagen, Fl.Nr. 105/9 Gem. Ried, Holgersteig 9

Vorinformation: Lageplan

Im Vorfeld der Sitzung fand ein Ortstermin statt.

Das Baugrundstück liegt im Bebauungsplan „Westenäcker“. Das Grundstück wurde nun zu gleichen Teilen mit 630 m² von Nordwest nach Südost geteilt. Auf dem westlichen Grundstücksanteil soll ein Doppelhaus mit zwei Doppelgaragen entstehen. Der Antragsgegenstand wurde verlesen. Der Antragsteller möchte mit der Bauvoranfrage folgende Punkte bezüglich notwendiger Befreiungen abklären:

- Drehung der Firstrichtung (Hinweis auf Drehung der Firstrichtung in unmittelbarer Nachbarschaft)
- Überschreitung der westlichen Baugrenze um 2 m
- Bei nochmaliger Teilung des Grundstücks wird die Grundflächenzahl im östlichen Teil überschritten

Der Vorsitzende erklärte, dass von Seiten der Verwaltung die Drehung der Firstrichtung aufgrund des angeführten Bezugsfalls denkbar wäre. Die Überschreitung der westlichen Baugrenze sollte jedoch maximal 1 m betragen und die Grundflächenzahl ist auch bei nochmaliger Teilung einzuhalten.

Beratung:

In der Diskussion wurde vorgetragen, dass die unmittelbare Umgebung mit Einfamilienhäusern bebaut ist und die geplante Bebauung zu dicht ist, zumal die Grundflächenzahl nach Teilung nicht eingehalten wird. Ergänzend wurde darauf hingewiesen, dass es sich um ein stimmiges

Baugebiet hinsichtlich der bestehenden Wohnhäuser und Baudichte handelt und beim östlichen Teil des Grundstücks die gleiche Problematik bei einer Bebauung besteht.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Bauvoranfrage mit 13:0 Stimmen ab, da sich das Bauvorhaben aufgrund der zu starken Verdichtung nicht in das einheitliche und harmonische Siedlungsbild einfügt.

b) Einbau von 2 barrierefreien Wohnungen und 3 Appartements in das bestehende Wohnhaus mit Stellplätzen, Fl.Nr. 384/8 Gem. Freihalden, Hofwiesweg 8

Vorinformation: Lageplan

Eingangs wurde auf die Zustimmung zum angrenzenden Neubau des Wohnhauses im Bungalowstil hingewiesen. Die Planung wurde an den eingereichten Unterlagen erläutert. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Hinter den oberen Gärten – Erweiterung“. Das bestehende Wohnhaus soll im Untergeschoss und Erdgeschoss je eine barrierefreie Wohneinheit sowie 3 Appartements (kleiner 40 m²) im Dachgeschoss erhalten. Auf der Nordseite wird ein neues Treppenhaus als Wiederkehr angebaut und der barrierefreie Zugang zur Erdgeschosswohnung erfolgt über eine neue Rampe. Mit der Bauvoranfrage sollten folgende Punkte geklärt werden:

- **Zusätzliche Grundstückszufahrt:**
Zur Erschließung der ausreichend nachgewiesenen Stellplätze ist eine zusätzliche Grundstückszufahrt erforderlich. Die Kosten für die Herstellung der erforderlichen Gehwegabsenkung sind vom Antragsteller zu tragen.
- **Anzahl der Wohneinheiten:**
Die Anzahl der Wohneinheiten ist im Bebauungsplan nicht beschränkt.

Beschluss:

Nachdem die Anzahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan nicht beschränkt ist, ist lediglich die Zustimmung zur weiteren Grundstückszufahrt erforderlich. Dieser wird zugestimmt mit dem Hinweis, dass sämtliche anfallende Kosten für die erforderliche Gehwegabsenkung durch den Antragsteller zu tragen sind.

Abstimmungsergebnis 13:0

TOP 7: Sonstiges

a) Dachsanierung Rathaus – Storchenpaar

Der Vorsitzende informierte darüber, dass aufgrund der Dachsanierung nach Absprache mit dem Storchenbeauftragten ein alternatives Nest für die „Altstörche“ auf dem Marktplatz errichtet wurde. Dieses ist zwischenzeitlich von einem rückkehrenden Storchenpaar belegt. Auch der Strommast auf dem Rathausgrundstück ist von anderen besetzt. Bei einem Ortstermin

mit dem Storchenbeauftragten wurde dieses Problem angesprochen. Dieser verwies auf ähnliche Beispiele, bei der Altstörche ebenso hartnäckig an ihrem gewohnten Ort verblieben und erklärte, dass diese den Ort nicht verlassen werden. Eventuell muss das Verhalten der Tiere mit den Dachsanierungsarbeiten koordiniert werden.

b) Friedhof Freihalden – Wurzelstockentfernung

Auf Anfrage erklärte der Vorsitzende, dass nach Eingang der Angebote die Wurzelstockentfernung beauftragt werde.

Böhm
1. Bürgermeister

Guckler
Protokollführer