



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 21. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am
Montag, 09.05.2022 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 22:47 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	
Löchle	Holger	(bis TOP 5 a)
Schmid	Christoph	
Singer	Josef	Vertr. für MGR Weng Christian
Söll	Helmut	
Stiefel	Cornelia	
Strobl	Raimund	

<u>Entschuldigt:</u> MGRe Kuhn Elmar und Weng Christian	<u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u>
---	---

Protokollführer:	BAL Guckler Markus
Verwaltung:	VA Mayer Günther
Sachverständige:	--
Presse:	--
Anwesende Ortstermine zu TOP 3, 4 d/e/j und 9: 1. Bürgermeister Böhm Christoph, 2. Bürgermeister Reichhardt Hans, 3. Bürgermeister Seibold Josef, MGRin Botzenhart Rita, MGRe Heinle Paul, Kraus Markus, Löchle Holger, Singer Josef, Söll Helmut und Strobl Raimund.	

Öffentlicher Teil

der 21. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 09.05.2022

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 04.04.2022

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

- Bauvorhaben: Anbau KITA Johann-Breher
Gewerk: Einrichtung/Ausstattung -lose Möblierung
Auftragnehmer: Fa. Wehrfritz, Bad Rodach
Auftragssumme: 50.277,85 € brutto

- Bauvorhaben: Anbau KITA Johann-Breher
Gewerk: Schreinerarbeiten
Auftragnehmer: Fa. Schreinerei Geiger, Aichen
Auftragssumme: 52.184,- € brutto

- Bauvorhaben: Neubau Sporthalle
Gewerk: Flachdachabdichtung (Foyer-, Umkleidetrakt); Nachtrag 1
Auftragnehmer: Fa. Müller GmbH&Co.KG, Weinstadt -19.676,67 € brutto.
Auftragssumme: 31.980,72 € brutto

- Bauvorhaben: Neubau Sporthalle
Gewerk: Flachdachabdichtung (Foyer-, Umkleidetrakt); Nachtrag 2
Auftragnehmer: Fa. Müller GmbH&Co.KG, Weinstadt
Auftragssumme: -19.676,67 € brutto (Minderpreis)

- Bauvorhaben: Renovierung Bürgermeisterzimmer
Gewerk: Schreinerarbeiten
Auftragnehmer: Fa. Furnier Möbelwerkstätte, Adelsried
Auftragssummen: 21.420,- € brutto und 17.780,20 € brutto

Es wurde darauf hingewiesen, dass für die Vergabe durch den Bürgermeister nicht die Teil-, sondern die Gesamtsumme ausschlaggebend ist und durch den Marktgemeinderat nachträglich genehmigt wurde.

TOP 3: Vollzug der Wassergesetze; **Umbau der Rechenanlage am Wasserkraftwerk „ehem. Schwäbische Pappenfabrik“ an der Mindel in Jettingen; Stellungnahme**

Sachverhalt:

Es wurde darauf hingewiesen, dass der Tagesordnungspunkt bereits in der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses mit dem Ergebnis beraten wurde, dass vor einer Stellungnahme ein Ortstermin notwendig ist, um die geplante Funktionsweise nachvollziehen zu können. Dieser wurde nun vor der Sitzung durchgeführt und dabei die Funktionsweise sowie der Sachstand durch einen Vertreter des Eigentümers erläutert. Die notwendige Fristverlängerung für die Abgabe der gemeindlichen Stellungnahme wurde beim Landratsamt Günzburg beantragt.

Anschließend wurde nochmals das Schreiben des Landratsamts vorgetragen, in dem der Markt zur Stellungnahme aufgefordert wurde. Der Beschlussvorschlag wurde nochmals wiederholt.

Beratung:

Es wurde vorgetragen, dass aufgrund fehlender Fachkenntnisse keine fachliche und rechtliche Stellungnahme durch den Markt möglich ist. In diesem Zusammenhang wurde ergänzt, dass das anhängige Gerichtsverfahren noch nicht abgeschlossen und daher der Sachverhalt nicht abschließend geklärt sei. Insofern kann eine vorgreifende Zustimmung nicht erfolgen. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhaben ohne Genehmigung ausgeführt wurde und daher keine nachträgliche Genehmigung erfolgen sollte.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erklärt, dass aus fachlicher Sicht keine Stellungnahme abgegeben werden kann, bevor das anhängige Gerichtsverfahren nicht abgeschlossen ist. Grundsätzlich darf sich das Vorhaben nicht nachteilig auf Dritte auswirken. Auf den technischen Bericht des Wasserwirtschaftsamtes vom 28.01.22 wird hingewiesen. In diesem wird ausgeführt, dass der Stauwasserpegel durch die Umbaumaßnahme nicht erhöht wird und keine signifikante Änderung der Abflussverhältnisse erfolgt. Die Funktionsweise des vorgesehenen Reinigungs-/Spülvorgangs soll während eines längeren Probetriebs von Seiten der Fachbehörde überwacht und bewertet werden. In diesem Zusammenhang weist der Bau- und Umweltausschuss darauf hin, dass auch während des Probetriebs keine nachteiligen Auswirkungen auf Dritte entstehen dürfen.

Abstimmungsergebnis 11:0

Aufgrund persönlicher Beteiligung war MGR Reichardt während der Beratung und Abstimmung nicht im Sitzungssaal anwesend.

TOP 4: Baugesuche

a) Erweiterung der bestehenden Produktionshalle 1. Tektur, Fl.Nr. 2266/1 Gem. Jettingen, Dieselstr. 12 (Genehmigungsfreistellung)

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Baugrundstückes und die Planunterlagen wurden vorgestellt und auf den genehmigten Bauantrag hingewiesen. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Wettenhauser Straße“. Die Tekturplanung, im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht, sieht vor, die Halle geringfügig breiter und höher auszubilden und anstatt des geplanten Pultdachs ein Satteldach zu errichten.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

b) Einbau einer Wohnung im Dachgeschoss, Fl.Nr. 30 Gem. Schönenberg, Leonhardsweg 5 (Genehmigungsfreistellung)

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Baugrundstückes und die Planunterlagen wurden vorgestellt. Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan, jedoch ist seit der Novellierung der Bayerischen Bauordnung im Jahre 2021 ein Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken auch im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) im Genehmigungsfreistellungsverfahren zulässig. Die erforderlichen beiden Stellplätze für die Wohneinheit werden auf dem benachbarten Grundstück des Antragstellers nachgewiesen.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

c) Neubau einer Hofüberdachung III für Ladung, Fl.Nr. 2267 Gem. Jettingen, Dieselstr. 10 (Genehmigungsfreistellung)

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Baugrundstückes und die Planunterlagen wurden vorgestellt. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Wettenhauser Straße“. Die Planung, im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht sieht vor, eine Hofüberdachung mit den Abmessungen 24,37 m x 14,20 m x 5,86 m (LxBxH) in Stahlbauweise zu errichten. Das 4° geneigte Pultdach wird mit Trapezblech eingedeckt und die Ost-, Nord- und Westseite wird zwecks Witterungsschutz geschlossen.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

d) Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und dazugehörigen Stellplätzen, Fl.Nr. 190/1 Gem. Jettingen, Hinterer Höges 5 a

Vorinformation: Lageplan

Im Vorfeld der Sitzung fand ein Ortstermin statt.

Auf die Beratungen zur abgelehnten Bauvoranfrage in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses wurde verwiesen. Damals war über dem straßenseitig sichtbaren Kellergeschoss, ein Erd-, Ober- und Dachgeschoss vorgesehen sowie der Geländeverlauf und die Gebäudeansichten nicht ausreichend dargestellt.

Der Antragsteller hat die Planungen nun nach den Vorgaben des Bau- und Umweltausschusses angepasst und einen Bauantrag eingereicht.

Die Lage des Baugrundstückes und die Planunterlagen wurden zusammen mit der südlich angrenzenden Doppelhaushälfte (TOP 3 e) vorgestellt. Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan, jedoch liegt es innerhalb des Sanierungsgebietes „Altort Jettingen“. Aufgrund der Topografie ragen beide Haushälften straßenseitig mit dem Untergeschoss aus dem Erdreich. Auf dieser Ebene befinden sich die beiden Einliegerwohnungen. Über diesem Geschoss sind jeweils eine weitere Wohneinheit angeordnet, die sich über das Erd- und Dachgeschoss

erstrecken und jeweils durch eine Außentreppe auf der Nord- bzw. Südseite erschlossen werden. Das Dachgeschoss besitzt eine Kniestockhöhe von 1,20 m und das Satteldach ist 43,6° geneigt. Die notwendige Anzahl der Stellplätze ist nachgewiesen, jedoch weisen die nördlichen nicht die notwendige Tiefe von 5 m auf. Bei einer Teilung des Grundstücks ist darauf zu achten, dass notwendige Dienstbarkeiten (Stellplätze, Erschließung) einzutragen sind.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 12:0 Stimmen zu mit den Hinweisen, dass die Stellplätze mindestens eine Tiefe von 5,0 m aufweisen müssen und bei einer Teilung des Baugrundstückes die notwendigen Dienstbarkeiten einzutragen sind.

e) Neubau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und dazugehörigen Stellplätzen, Fl.Nr. 190/1 Gem. Jettingen, Hinterer Höges 5 a

Vorinformation: Lageplan

Im Vorfeld der Sitzung fand ein Ortstermin statt.

Das Bauvorhaben wurde zusammen mit der zugehörigen Doppelhaushälfte (TOP 3 d) vorgestellt (siehe Ausführungen unter TOP 3 d).

Die Tiefe der südlichen Parkplätze ist im Plan mit 5 m zu messen und ausreichend.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 12:0 Stimmen zu.

f) Anbau einer Terrassenüberdachung mit Schiebetürelementen, Fl.Nr. 1731/82 Gem. Jettingen, Claus-von-Stauffenberg-Str. 19

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Baugrundstückes und die Planunterlagen wurden vorgestellt. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Scheppacher Wegäcker“. Der Antragsteller plant einen Wintergarten als Anbau auf der Südostseite des Wohnhauses mit einem flach geneigten Pultdach. Folgende Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan sind für eine Genehmigung erforderlich:

- Dachform (Pultdach statt Satteldach)
- Dachneigung (3° statt 42-48°)
- Verglaste Außenwände ohne Außenputz

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit den notwendigen Befreiungen mit 12:0 Stimmen zu.

g) Neubau eines Carports, Fl.Nr. 88/5 Gem. Scheppach, Grottenaustr. 23 a

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Baugrundstückes und die Planunterlagen wurden vorgestellt. Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan. Der Antragsteller plant den bestehenden Pkw-Stellplatz mit einem offenen Carport in Holzbauweise zu überdachen (Abmessungen L x B x H: 5,0 m x 2,77 m x 2,45 m).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 12:0 Stimmen zu.

h) Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr. 41/2 Gem. Freihalden, Nähe Obere Dorfstraße

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende erinnerte daran, dass sich der Bau- und Umweltausschuss im Zusammenhang mit der Bauvoranfrage aufgrund des tiefer liegenden Nachbargrundstückes für eine niedrigere Bebauung ausgesprochen hatte. Die Genehmigungsbehörde ersetzte jedoch das gemeindliche Einvernehmen und der Bauherr hat nun den entsprechenden Bauantrag eingereicht. Es existiert kein Bebauungsplan für diesen Bereich.

Die Lage des Baugrundstückes und die Planunterlagen wurden erläutert. Der Bauherr beabsichtigt ein zweigeschossiges Einfamilienhaus (LxBxH 10,5 m x 9,0 m x 7,22 m) mit einem 20° geneigten Satteldach und großem Dachüberstand. Die Doppelgarage erhält ein Flachdach. Der Geländeunterschied zum tieferliegenden Nachbargrundstück wird durch eine Stützmauer abgefangen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 10:2 Stimmen zu.

i) Neubau eines Einfamilienhauses mit Kfz-Stellplätzen, Fl.Nr. 29 Gem. Schönenberg, Leonhardsweg 3

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Baugrundstückes und die Planunterlagen wurden vorgestellt sowie auf die benachbarte Kirche hingewiesen. Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan. Aufgrund der bewegten Topografie ist das Grundstück schwierig zu bebauen. Der Bauherr plant ein eingeschossiges Einfamilienhaus in Holzständerbauweise mit einem 16° geneigten Walmdach und den Abmessungen LxBxH 13,5 m x 9,5 m x 4,79 m. Für den Bungalow ist eine ebene Fläche notwendig, so dass zum Teil Abgrabungen und Auffüllungen erforderlich sind. Die notwendigen Stützmauern zum Abfangen des Geländes wurden aufgezeigt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 12:0 Stimmen zu.

j) Neubau einer Lagerhalle in Holz-Hybridbauweise, Fl.Nr. 600 Gem. Scheppach, Robert-Bosch-Str.

Vorinformation: Lageplan

Zu diesem Tagesordnungspunkt fand vor der Sitzung ein Ortstermin statt. Die Lage des Baugrundstückes und die Planunterlagen wurden vorgestellt. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Scheppach Nord-West II“. Der Antragsteller plant eine Halle in Holz- und Stahlbetonbauweise mit den Abmessungen LxBxH 100,6 m x 60,84 m x 10 m. Zwei kleinere Lagerflächen sind als „Obergeschoss“ in die Halle eingeschoben. Im Osten bzw. Westen sind jeweils Tor und Fenster vorgesehen. Der Stellplatznachweis ist geführt. Im Bebauungsplan ist eine Gebäudehöhe von 10 m bezogen auf das bestehende Gelände zulässig. Eine genauere Definition fehlt, so dass der Bauherr von den Höhen an der Zufahrtsseite ausgeht. Nachdem das Gelände nach Westen abfällt und das Gebäude dort ein Garagentor als Ausfahrt erhalten soll, sind Geländeauffüllungen und Stützmauern (im Westen bis zu 4 m) notwendig. Als Absturzsicherung ist eine Zaunanlage mit 2,0 m geplant. In diesem Zusammenhang wurde auf den markteigenen bepflanzten Grünstreifen mit einer Breite von 10 m hingewiesen.

Beratung:

Auf Anfrage wurde erklärt, dass Stützwände mit mehr als 2 m Höhe Abstandsflächen nach sich ziehen und dies vom Landratsamt zu beurteilen ist. Es wurde angeregt, mit dem Antragsteller zu sprechen, ob nicht angesichts der südlich angrenzenden Wohnbebauung eine Reduzierung der Gebäudelänge bzw. -höhe möglich ist.

Es wurde vorgetragen, dass erheblicher Lkw-Verkehr zu erwarten sei und die Zufahrtsstraße nicht breit genug wäre. In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass die Zufahrt und das Baugrundstück Teil des mit Bebauungsplan festgelegten Gewerbegebietes mit beschränkten Emissionen ist. Die Lkw-Umfahrung auf dem Baugrundstück erfolgt im Norden zu den angrenzenden gewerblichen Grundstücken. Es wurde angeregt, mindestens drei Lkw-Stellplätze für wartende Fahrzeuge auf dem Baugrundstück vorzusehen, die auch außerhalb der Geschäftszeiten benutzbar sind, um Rückstau auf die Siemensstraße zu verhindern.

Weiterhin wurde angeregt, das Dach vollständig für einer PV-Anlage zu nutzen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit folgenden Anregungen zu:

- Ausführung der Einfriedung mittels einer „offenen“ Zaunanlage (z.B. Stabgitterzaun)
- Prüfung der Abstandsflächen der Stützmauern
- Herstellen von Lkw-Stellplätzen auf dem Baugrundstück, die auch außerhalb der Betriebsöffnungszeiten angefahren werden können, um Rückstau auf die Siemensstraße zu vermeiden
- Nutzung der gesamten Dachfläche für PV-Anlage

Abstimmungsergebnis 6:6

Der Vorsitzende erklärte, dass damit der Bauantrag abgelehnt sei. In der anschließenden Wortmeldung wurde als Grund für die Ablehnung angeführt, dass die Bebauung hinsichtlich der

Gebäudeausdehnung und -höhe unter Berücksichtigung der südlichen Wohnbebauung zu massiv sei.

k) Erweiterung des bestehenden Wohnhauses und Neubau einer Doppelgarage, Fl.Nr. 9 Gem. Scheppach, Mühlstr. 12

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende wies auf die Bauvoranfrage hin, die am 07.06.2021 im Bau- und Umweltausschuss beraten wurde. Der Nachbar hat die notwendige Abstandsflächenübernahme gestattet und die Nachbarunterschriften liegen vor.

Die Lage und Gegenstand des Bauantrages wurden vorgestellt. Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan. Der Antragsteller beabsichtigt einen Teil des Nebengebäudes abzubrechen und einen zweigeschossigen Anbau mit den Abmessungen LxBxH 9,55 m x 7,74 m x 8,03 m und Satteldach (Dachneigung 30°) zu errichten. Die Doppelgarage ist mit Pultdach geplant.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 12:0 Stimmen zu.

l) Abbruch einer bestehenden Garage, Fl.Nr. 14 Gem. Freihalden, Untere Dorfstr. 39 (Beseitigungsanzeige)

Vorinformation: Lageplan

Gegenstand der Abbruchanzeige wurde erläutert. Die bestehende Garage muss abgebrochen werden, um die Erschließung der Baugrundstücke aus der Einbeziehungssatzung zu ermöglichen.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zu Kenntnis.

m) Errichtung einer offenen landwirtschaftlichen Maschinenhalle mit Kleingarage als Carport, Fl.Nr. 3091/1 Gem. Scheppach, Gut Unterwaldbach

Vorinformation: Lageplan

Lage und Gegenstand des Bauantrages wurden aufgezeigt. Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich, jedoch ist der Antragsteller als praktizierender Landwirt bekannt. Die geplante offene Halle mit Kleingarage soll in Holzbauweise mit den Abmessungen LxBxH 20,15 m x 6,29 m x 4,99 m und einem Satteldach mit 29 ° Dachneigung errichtet werden. Die Gebäudeausfahrt an der Südseite ist relativ nahe an der Straße, so dass das Gebäude etwa 3 m weiter nach Norden in das Grundstück verlagert werden sollte, um die Ein- und Ausfahrt problemlos zu ermöglichen und den landwirtschaftlichen Verkehr nicht zu behindern.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 11:1 Stimmen mit der Anregung zu, das Gebäude etwa 3 m weiter nach Norden in das Grundstück zu verschieben, damit

ausreichend Abstand zur Straße entsteht und die Ein- und Ausfahrt problemlos möglich ist sowie der landwirtschaftliche Verkehr nicht behindert wird.

n) Neubau eines Doppelhauses mit Garagen, Fl.Nr. 1880/2 Gem. Jettingen, Dr.-Würth-Str. 9

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Baugrundstückes und die Planunterlagen wurden vorgestellt. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Dr.-Würth-Straße“. Der Antragsteller plant ein Doppelhaus I+D mit 45° geneigtem Satteldach zu erstellen. Auf der Nordseite sind zwei Dachgauben mit Giebeldächern und je Doppelhaushälfte eine Doppelgarage vorgesehen. Folgende Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan sind für eine Genehmigung erforderlich:

- Kniestockhöhe (80 cm anstatt 60 cm)
- Dachgaubenbreite (2 m anstatt 1,50 m)
- Höhe Doppelgaragen (6,10 m anstatt 6,0 m)

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit den notwendigen Befreiungen mit 12:0 Stimmen zu.

o) Anbau einer Balkonüberdachung mit Schiebetüren und Erweiterung Balkon, Fl.Nr. 1685/6 Gem. Jettingen, Uhlandstr. 15

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen wurden erläutert. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Hebsack I“. Der Antragsteller beabsichtigt, am bestehenden Einfamilienhaus den Balkon zu erweitern und eine Balkonüberdachung mit Schiebetüren zu errichten. Folgende Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan sind erforderlich:

- Überbauung der westlichen Baugrenze um 1,01 m auf einer Länge von 7,49 m
- Ausführung als Puldach an Bestand mit 90° versetztem First anstatt Satteldach
- Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um 0,03

Beratung:

Aufgrund der geringfügigen Überschreitung der Grundflächenzahl werden die Grundzüge der Planung als nicht verletzt angesehen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 11:0 Stimmen zu und erteilt die erforderlichen Befreiungen.

Aufgrund persönlicher Beteiligung war MGRin Botzenhart während der Behandlung des Tagesordnungspunktes und der Abstimmung nicht im Sitzungssaal zugegen.

p) Neubau einer Maschinen- und Bergehalle, Fl.Nr. 2735 Gem. Jettingen, Nähe Schönenberger Straße

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen wurden erläutert und der bestehende Stadel anhand von Fotos dokumentiert. Das Baugrundstück liegt im Außenbereich. Der Antragsteller beabsichtigt, eine Maschinen- und Bergehalle an den bestehenden Feldstadel in Holzständerbauweise mit Stulpschalung (LxBxH 12,0 m x 5,0 m x 4,605 m) zu errichten. Das Pultdach ist 5° geneigt und soll mit Trapezblech eingedeckt werden.

Der Antragsteller ist nach eigener Aussage nicht privilegiert, führt jedoch landschaftspflegerische Tätigkeiten für den Landschaftspflegeverband und den Markt Jettingen-Scheppach durch. Aus diesem Grund beteiligte er im Vorfeld die untere Naturschutzbehörde und AELF Krumbach, die von ihrer Seite aus mündlich erklärten, dass das Vorhaben nach 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig sei (Nebenerwerb nach Vertragsnaturschutzprogramm). Die bewirtschaftete Fläche beträgt nach Angabe des Antragstellers 6,85 ha.

Beratung:

Der Vorsitzende erklärte, dass bisher den Bauanträgen im Außenbereich nur bei vorliegender Privilegierung zugestimmt wurde. Der Antragsteller führt landschaftspflegerische Maßnahmen in beträchtlichen Umfang durch.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 11:1 Stimmen zu unter der Maßgabe, dass die Kriterien nach §35 Abs. 2 BauGB vorliegen.

q) Neubau von einem freistehenden Haus mit 2 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen im Alter, Fl.Nr. 976/4 Gem. Scheppach, Habsburgerstr. 7

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende wies auf die vergangenen Beratungen zu diesem Vorhaben hin und erläuterte die Planung. Der Antragsteller hat erneut einen Bauantrag vorgelegt, der einen zweigeschossigen Baukörper mit den Abmessungen LxBxH 7,2 m x 6,5 m x 6,72 m vorsieht und bezieht sich auf ein in der Umgebung befindliches Wohnhaus, welches jedoch einen niedrigeren Kniestock aufweist und nicht als Referenz herangezogen werden kann.

Im Gegensatz zur vorhergehenden Planung erhält das geplante Gebäude ein Satteldach mit 16° Dachneigung. Die Wohnung im OG wird nun über eine Außentreppe erschlossen.

Das beigefügte Antragschreiben wurde verlesen, in dem der Bedarf und die Nutzung der beiden Wohneinheiten zur Betreuung eines Familienangehörigen aufgezeigt wird.

Folgende Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Kapf“ sind erforderlich:

- Dachneigung (16° anstatt 35°-42°)
- Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 3,70 m bergseitig und 5,80 m talseitig (Zweigeschossige Bauweise mit geplanter Wandhöhe von 5,80 m)

Die beantragte Abweichung von den Abstandsfläche wird von der Genehmigungsbehörde geprüft. Die Unterschriften liegen nur vom östlichen und südöstlichen Nachbar vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt den Bauantrag mit 9:3 ab, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

**r) Einbau von 2 Wohnungen in das Dachgeschoss (Haus D) mit Erstellung von Wiederkehr und 4 Stellplätzen, Fl.Nr. 2893/51 Gem. Jettingen, Angerstr. 18
Abstimmung über die Lage der Stellplätze auf Grundstück Fl.Nr. 98 Gem. Jettingen, Nähe Oberer Angerweg**

Vorinformation: Lageplan

Auf die Beratungen zum Bauantrag wurde verwiesen, in dem zugestanden wurde, dass die notwendigen Pkw-Stellplätze auf dem nahegelegenen Grundstück des Antragstellers errichtet werden können. Der Antragsteller hat nun zwei Varianten vorgelegt und um Mitteilung gebeten, welche von diesen ausgeführt werden kann. Von seiner Seite aus wird die Variante 2 mit einem Stellplatz vor der bestehenden Halle (Längsparker) und drei direkt südlich angrenzend (Senkrechtparker) favorisiert, da der bestehende Garten nicht durchschnitten wird. Die Variante 1 sieht die notwendigen Stellplätze senkrecht zur Erschließungsstraße vor und rückt von der bestehenden Halle ab. Diese Variante wurde bereits beim Beschluss des Bau- und Umweltausschusses zum Bauantrag angeregt.

Beratung:

Es wurde vorgetragen, dass die bestehende Hecke auch bei der Variante 1 die Sicht behindert. In diesem Zusammenhang wurde zur Erhöhung der Verkehrssicherheit vorgeschlagen, diese mindestens 3 m vor und nach den Parkplätzen zu entfernen. Weiterhin ist sicherzustellen, dass die Stellplätze den jeweiligen Wohnungen durch dingliche Sicherung zugeordnet werden müssen.

Beschluss:

Variante 2 (1 x Längsparker; 3 x Senkrechtparker)

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Variante 2 mit 11:0 Stimmen ab.
MGR Strobl war bei er Abstimmung nicht im Saal.

Variante 1 (4 x Senkrechtparker)

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Variante 1 mit der Maßgabe zu, dass die Hecke mindestens 3 m vor und 3 m nach den Parkplätzen zu entfernen ist und die Stellplätze den jeweiligen Wohnungen durch dingliche Sicherung zugeordnet werden.
Abstimmungsergebnis 11:1

TOP 5: Bauvoranfragen

a) Umbau Einfamilienhaus mit Doppelgarage zum Zweifamilienhaus, Fl.Nr. 377/4 Gem. Freihalden, Reformstr. 12

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen und die beiden Varianten wurden vorgestellt. Der Antragsteller plant das bestehende Einfamilienhaus in ein Zweifamilienhaus umzubauen:

Variante 1:

Zweigeschossiger Anbau an West- und Ostseite

Umbau Wiederkehr an der Südseite mit Schleppdach anstatt bestehendem Satteldach

Neuer Balkon im Bereich der Wiederkehr an der Südseite

Neuer Eingang mit Treppenhaus in der Garage

Änderung des Daches über der Garage

Neue Schleppgaube statt Spitzgaube an der Nordseite

Variante 2:

Erhöhung der bestehenden Wiederkehr mit Satteldach bis Hauptfirst mit neuem Balkon und zusätzlich ein dreigeschossiger Anbau auf der Ostseite

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Oberfeld OT Freihalden -1. Änderung“. Beide Varianten überschreiten die zulässige Geschossflächenzahl (0,51 (Variante 1) bzw. 0,53 (Variante 2) anstatt 0,4) erheblich. Aufgrund dessen ist unter Umständen eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig, da die Grundzüge der Planung verletzt werden. Sollte eine allgemeine Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl erfolgen, so sind die Herstellungsbeiträge der Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans entsprechend nachzuberechnen.

Der Antragsteller möchte mit der Bauvoranfrage abklären, ob der Überschreitung der Geschossflächenzahl zugestimmt wird. Eine Entscheidung über die mögliche Variante ist nicht Gegenstand der Bauvoranfrage.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der höheren Geschossflächenzahl unter der Voraussetzung zu, dass keine Änderung des Bebauungsplans notwendig wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Variantenabklärung nicht Gegenstand der Fragestellung in der Bauvoranfrage war und zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt.

Abstimmungsergebnis 11:1

b) Errichtung eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 105/14 Gem. Ried, Holgersteig 9

Vorinformation: Lageplan

Auf den Ortstermin im Zusammenhang mit der Bebauung des Nachbargrundstücks wurde hingewiesen. Ursprünglich handelte es sich um ein Baugrundstück, dass zwischenzeitlich mittig geteilt wurde.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Westenäcker“. Der Antragsteller plant ein Einfamilienhaus mit Satteldach, Dachneigung 28° anstatt 30-38°. Die Firstrichtung entspricht

dem Bebauungsplan und die Außenmaße des Gebäudes stehen noch nicht fest. Im Vorfeld der weiteren Planung möchte der Antragsteller folgende Punkte abklären:

Abstandsflächen

Anmerkung Verwaltung: Der Markt Jettingen-Scheppach besitzt keine eigene Satzung für die Abstandsflächen, so dass die novellierte Bayerische Bauordnung gilt. Die Richtigkeit der Abstandsflächen wird vom Landratsamt geprüft.

Dachneigung

Anmerkung der Verwaltung: Die geringfügige Abweichung von der festgesetzten Dachneigung um 2° (28° anstatt 30-35°) ist städtebaulich vertretbar. Eine Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan kann in Aussicht gestellt werden.

Anzahl der Vollgeschosse

Anmerkung der Verwaltung: Eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ist laut Bebauungsplan möglich.

Nutzung als Einfamilienhaus

Anmerkung der Verwaltung: Die Nutzung als Einfamilienhaus ist zulässig.

Abstand Garage zur Grundstücksgrenze

Anmerkung Verwaltung: Eine Unterschreitung des im Bebauungsplan festgelegten Abstandes der Garage zur Straße kann aufgrund der geplanten seitlichen Zufahrt zur Garage zugestimmt werden. Eine Befreiung vom rechtskräftigen Bebauungsplan kann in diesem Fall in Aussicht gestellt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Bauvoranfrage mit den Anmerkungen der Verwaltung zu den angefragten Punkten mit 11:0 Stimmen zu.

c) Geländeauffüllung Fl.Nr. 479 Gem. Jettingen, Am Kellerberg Stellungnahme zur Anfrage Landratsamt Günzburg

Vorinformation: Lageplan

Der Sachverhalt wurde erläutert und das E-Mail des Landratsamtes Günzburg vom 19.04.22 verlesen. Das Landratsamt Günzburg hatte die Geländearbeiten auf den Grundstücken Fl.Nr. 479 und 480 je Gemarkung Jettingen eingestellt, da diese genehmigungspflichtig sind und eine Planskizze vor Stellung des eigentlichen Bauantrages eingefordert. Die Auffüllung in der Wasserschutzgebietszone III der Wasserfassung Jettingen wurde zurückgenommen. Die eingereichten Planunterlagen, die im Vorfeld durch den Planer mit den Fachstellen abgestimmt wurden, wurden erläutert. Der Antragsteller sieht vor, die bestehende Geländemulde zur besseren Bewirtschaftung aufzufüllen. Die Auffüllhöhen betragen ca. 0 m-1,30 m. Im Randbereich ist ein Böschungsbereich ausgebildet, der mit Bäumen und Büschen bepflanzt werden soll. Für das Auffüllmaterial wurden entsprechende Gutachten beigefügt.

Beratung:

Es wurde vorgetragen, dass einer nachträglichen Genehmigung durch den Markt nicht zugestimmt werden kann. Letztlich muss in solchen Fällen ein Zeichen gesetzt werden, dass Maßnahmen nicht ohne Genehmigung begonnen werden dürfen.
Weiterhin wurde vorgetragen, dass nur unbedenkliches Auffüllmaterial verwendet werden darf.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt eine nachträgliche Genehmigung des Vorhabens mit 10:1 Stimmen ab.

TOP 6: Antrag auf befristete luftrechtliche Erlaubnis zur Durchführung von Außenstarts und Landungen für Motorgleitschirm, Fl.Nr. 3252 und 3272 Gem. Scheppach

Vorinformationen: Schreiben des Antragstellers samt Lageplänen

Sachverhalt:

Der Sachverhalt wurde verlesen. Das Schreiben des Antragstellers (Anlage 1) wurde erläutert.

Beratung:

Es wurde vorgetragen, dass es Interessant gewesen wäre, ob der Antragsteller auch eine Start- und Landeerlaubnis an seinem Heimatort in Erwägung gezogen bzw. beantragt hat.
Auch die Lautstärke des Motors ist nicht genannt.
In der weiteren Diskussion wurde angeführt, dass eine zusätzliche Lärmbelastung der Bürger im Ortsteil Scheppach nicht zumutbar ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt den Antrag mit 11:0 Stimmen ab, da eine zusätzliche Lärmbelastung der Bürger im Ortsteil Scheppach nicht zumutbar ist.

TOP 7: Sonstiges

Messerschmittstraße – Schutz der Pflanzinseln mittels Natursteinen:

Auf Anfrage erklärte der Vorsitzende, dass ein örtlicher Unternehmer die Natursteine kostenlos zur Verfügung stellt. Sobald der Bauhof zeitlich in der Lage ist, werden diese platziert.

Böhm
1. Bürgermeister

Guckler
Protokollführer