



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 24. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Montag, 26.09.2022 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 21:20 Uhr
<u>Anwesenheit:</u>		<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	
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Löchle	Holger	(ab TOP 3)
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:	VA Mayer Günther
Verwaltung:	--
Sachverständige:	--
Presse:	--
Anwesende Ortstermin zu TOP 3 b/c/e und 4 a: 1. Bürgermeister Böhm Christoph, 2. Bürgermeister Reichhardt Hans, 3. Bürgermeister Josef Seibold, MGRin Botzenhart Rita, MGRin Heinle Paul, Kraus Markus, Kuhn Elmar, Singer Josef, Söll Helmut, MGRin Stiefel Cornelia, MGR Strobl Raimund	

Öffentlicher Teil

der 24. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 26.09.2022

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 25.07.2022

Gegen die Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 25.07.2022 werden keine Einwendungen erhoben.

TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

- Sanierung ehem. Hausmülldeponie „Am Kapf“ in Scheppach:
Nachtrag Nr. 06 der Fa. Geiger Umweltsanierung, Oberstdorf, über Bodenmodellierungen.
Nachtragssumme: 14.973,37 € (brutto)

TOP 3: Baugesuche

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

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Es handelt sich hier um einen Tekturantrag im Freistellungsverfahren. Es gilt hier der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Wettenhauser Straße“.

Der ursprüngliche Bauantrag vom März 2022 wurde ebenfalls als Freisteller behandelt. Die jetzt vorliegende Tektur beinhaltet lediglich die Verschiebung der Hofüberdachung für Ladung (Abmessungen: 24,37 x 14,20 x 5,86 m) um 2 m nach Norden. Da der Grenzabstand zu den beiden nördlichen Nachbarn nunmehr nur noch 1 m beträgt, ist von beiden Grundstückseigentümern eine Abstandsflächenübernahmeerklärung erforderlich. Diese Erklärungen liegen dem Bauantrag bei.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Tekturantrag zur Kenntnis.

b) Errichtung eines Carports für ein Wohnmobil, Fl.Nr. 993/2 Gem. Jettingen, Albert-Einstein-Str. 20 (Antrag auf isolierte Befreiung)

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Beim bestehenden Wohnhaus soll im Vorgarten ein Carport für ein Wohnmobil errichtet werden. Der Carport mit den Abmessungen 6,5 x 3,5 x 3 m soll als Holzkonstruktion mit flachem

Pulldach ausgeführt und mit 1 m Abstand zum Wohnhaus platziert werden. An diesem Fassadenbereich des Wohnhauses befinden sich keine Fenster. Die Zufahrt zum Carport erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt der Garage aus. Der Carport wäre bei dieser Größe nach Bayerischer Bauordnung an sich verfahrensfrei, jedoch überschreitet er die westliche Baugrenze des hier vorliegenden Bebauungsplans „Hebsack II“ komplett.

Daher ist ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich, welcher hiermit vorliegt. Es wurde auch ein Ortstermin durchgeführt. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beratung:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass es sich bei dieser Baumaßnahme um einen Präzedenzfall handelt, da bei den benachbarten Grundstücken dieses Bebauungsplans bis dato noch keine vergleichbaren Anträge zu verzeichnen waren. Allerdings ist aufgrund von sehr unterschiedlichen Bauweisen und Fassadengestaltungen bei den benachbarten Wohnhäusern nicht zwingend mit ähnlichen Anträgen zu rechnen. Im vorliegenden Fall bietet sich die geplante Platzierung des Carports geradezu an, da der südwestliche Bereich der Westfassade des Wohnhauses fensterlos ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hebsack II“ (Überbauung der westlichen Baugrenze) mehrheitlich zu.

Abstimmungsergebnis: 11:2

c) Anbau einer Garage nördlich neben der bestehenden Bebauung, Fl.Nr. 1734/17 Gem. Jettingen, Claus-von-Stauffenberg-Str. 13 (Antrag auf isolierte Befreiung)

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Nördlich der bestehenden Doppelgarage soll an der Grundstücksgrenze ein Carport mit flachem Pulldach für ein späteres Wohnmobil errichtet werden. Die Abmessungen betragen 7 x 3,4 x 3 m Höhe an der nördlichen Grundstücksgrenze. Das Dach soll als Pulldach mit einer Neigung von 10 bis 12° ausgeführt werden. Die Eindeckung ist entweder mit Sandwichplatten oder Doppelstegplatten vorgesehen.

Der Bebauungsplan „Scheppacher Wegäcker“ sieht für dieses Baugebiet auch für Garagen zwingend Satteldächer mit 32° Dachneigung und kleinmaßstäblicher Schuppendeckung vor. Daher wird ein Antrag auf isolierte Befreiung gestellt, welcher hier beurteilt werden soll.

Es wurden in diesem Baugebiet jedoch bereits einige Ausnahmen hinsichtlich Flach- und Pulldächern bei Carports und Garagen genehmigt. Es wurde ebenfalls ein Ortstermin durchgeführt. Der nördliche Nachbar hat dem Antrag nicht zugestimmt. Eine Platzierung des Carports auf der Grundstücksgrenze ist jedoch nach BayBO bis 9 m Länge und max. 3 m Traufhöhe grundsätzlich möglich.

Beratung:

Den Bau- und Umweltausschuss überzeugt die Gestaltung des Daches nicht, insbesondere der Übergang des Pultdaches in den Dachvorsprung der bestehenden Garage mit Satteldach. Hier sollten unbedingt mit dem Antragsteller nochmals Gespräche geführt werden, um eine Verlängerung des Satteldaches der bestehenden Garage über den geplanten Carport (statt dem geplanten Pultdach) zu erreichen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt den Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Scheppacher Wegäcker“ (Ausführung mit Pultdach statt Satteldach) ab und beauftragt die Verwaltung, mit dem Antragsteller weitere Gespräche zu führen.

Abstimmungsergebnis: 0:13

d) Umbau eines bestehenden Hauses in 3 Wohnungen, Fl.Nr. 250 Gem. Jettingen, Herrenstr. 5

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Das zweigeschossige Bestandsgebäude mit ehemaligem Ladengeschäft soll zu einem Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten umgebaut werden. Das Baugrundstück liegt in einem Mischgebiet ohne Bebauungsplan. Das Obergeschoss sowie das Dachgeschoss sollen über eine Außentreppe auf der Westseite erschlossen werden. Auf der westlichen Dachfläche sollen 4 Gauben und auf der Ostseite 5 Gauben errichtet werden. Es werden insgesamt 6 offene Stellplätze nachgewiesen. Der ursprüngliche Bauantrag vom Juni 2022 wurde aufgrund des fehlerhaften Stellplatznachweises abgelehnt. Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beratung:

Die dargestellte Loggia in der westlichen Dachfläche wird kritisch gesehen, da ein derartiges Gestaltungsmittel nicht in diesem Wohngebiet („Sanierungsgebiet Altort Jettingen“) vorzufinden ist. Es erfolgt daher keine Zustimmung zu dieser Detailplanung. Weiterhin sollte die Funktionalität der Stellplätze überprüft werden, insbesondere im Bereich der Außentreppe. Die Kellerabgangstüre auf der Ostseite muss zwingend nach innen aufgehen, da das Gebäude hier auf der Grundstücksgrenze sitzt und die Straße direkt vorbeiführt. Die Aufschlagsrichtung der Türe ist nicht dargestellt. Außerdem ist die Darstellung des Kellerabganges in den betroffenen Grundrissplänen unklar.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag unter der Bedingung zu, dass die Funktionalität der Stellplätze zu überprüfen ist und die dargestellte Loggia ersatzlos entfällt.

Abstimmungsergebnis: 13:0

e) Umbau eines Mehrfamilienhauses mit Anbau eines Treppenturms, Fl.Nr. 71 Gem. Scheppach, Hinterer Berg 11

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Das bestehende Mehrfamilienhaus in einem Mischgebiet ohne Bebauungsplan soll umgebaut und 5 Wohneinheiten erhalten. Die ursprünglich geplante Anhebung des Dachstuhls (siehe Bauvoranfrage

Bau- und Umweltausschuss vom 07.06.2021) ist entfallen. Das Dachgeschoss soll jedoch dennoch mit einer Wohneinheit ausgestattet werden. Die oberen Geschosse werden mit einem neu zu errichtenden Treppenturm an der Nordseite des Bestandsgebäudes erschlossen. Auf der Ostseite des Satteldaches sollen eine kleine und eine große Gaube jeweils mit Schleppehdach errichtet werden.

Die erforderlichen 10 Pkw-Stellplätze sind in zwei Garagen sowie als offene Stellplätze in Längsausrichtung dargestellt. Die Längsparker sind lediglich 5 m lang. Die Nachbarunterschriften sind nicht ganz vollständig. Es wurde ein Ortstermin durchgeführt.

Beratung:

Die Funktionalität der Stellplätze wird angezweifelt, da die Länge von längs angeordneten Parkplätzen 6 bis 6,5 m betragen sollte. Insbesondere auch im Bereich des Treppenturmes stellt sich das Einparken problematisch dar. Der Nachweis der Funktionalität der Stellplätze wurde auch schon beim ersten – abgelehnte – Bauvoranfrage vom 07.06.2021 eingefordert, aber damals nicht erbracht. Eventuell könnte die Stellplatzsituation entschärft werden, wenn beispielsweise 2 Stellplätze getauscht und an der nordöstlichen Grundstücksgrenze platziert würden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag unter der Maßgabe zu, dass die Funktionalität der Stellplätze überprüft und nachgewiesen wird.

Abstimmungsergebnis: 13:0

f) Neubau einer Blockhütte, Fl.Nr. 807/5 Gem. Jettingen, Beim Leutzenbergweg

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Auf dem Gartengrundstück, welches in einem Wohnbaugebiet ohne Bebauungsplan liegt, soll eine Blockhütte mit den Abmessungen 9,31 x 8,00 x 4,81 m errichtet werden. Das Gebäude soll ein Satteldach mit einer Neigung von ca. 27° erhalten. Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag über die Errichtung einer Blockhütte zu.
Abstimmungsergebnis: 13:0

g) Ergänzung einer Ladeinfrastruktur für 18 PKW inkl. Nebenanlagen, Entfall von 5 PKW-Stellplätzen und 1 LKW-Stellplatz, Fl.Nr. 619 Gem. Scheppach, Robert-Bosch-Str. 10

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Auf dem bereits als Parkfläche für Lkw's genehmigten Grundstück beim Euro Rastpark sollen 18 Pkw-Ladestationen mit Gleichrichtern und einer Trafostation errichtet werden. Es entfallen hierfür 5 Pkw-Stellplätze sowie ein Lkw-Stellplatz beim ursprünglich genehmigten Bauantrag. Es lag bereits eine Bauvoranfrage vor, welcher seitens des Bau- und Umweltausschusses zugestimmt wurde (Sitzung vom 25.07.2022). Es ist hier ein Bauantrag erforderlich, da die Trafostation höher als 2 m ist. Außerdem überschreitet die geplante Maßnahme die nördliche Baugrenze des hier gültigen Bebauungsplans „Bereich Euro Rastpark“. Weiterhin wird der als „private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Eingrünung Baugebiet“ ausgewiesene Streifen überbaut. Es sind daher zwei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem vorliegenden Bauantrag einschließlich der erforderlichen Befreiungen zu.
Abstimmungsergebnis: 13:0

h) Teilung einer Maisonette-Wohnung in Wohnung 2 und 3; Umnutzung zweier Wohnräume in Gewerberaum I und II; Fl.Nr. 126 Gem. Jettingen, Hauptstr. 79

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Das Bestandsgebäude mit Fitnesscenter im Kellergeschoss sowie einer derzeit ungenutzten Ladenfläche im Erdgeschoss soll statt einer bisherigen Maisonette-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss nunmehr insgesamt 3 Wohneinheiten (eine davon mit Gewerberäumen) erhalten. Der Zugang zu den 3 Wohneinheiten erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus. Für das Fitnesscenter, die Ladenfläche sowie die 3 Wohneinheiten sind insgesamt 11 Stellplätze nachgewiesen (8 offene Stellplätze und 3 Bestandsgaragen). Die dargestellten Längsparker mit 6,50 m Länge sind funktional. Das Bauvorhaben liegt in einem Mischgebiet sowie im Sanierungsgebiet „Altort Jettingen“. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beratung:

Da an sich 2 neue Wohneinheiten mit geänderten Grundrissen entstehen, wäre der Stellplatznachweis zu überprüfen. Ggf. sind 2 zusätzliche Stellplätze erforderlich, also insgesamt 13 Stück statt 11.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem vorliegenden Bauantrag zu. Der Stellplatznachweis ist gemäß Stellplatzsatzung des Marktes zu überprüfen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

i) Neubau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 931 Gem. Scheppach, Hausäcker

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Auf dem Baugrundstück im Außenbereich soll ein Austragshaus für das benachbarte landwirtschaftliche Anwesen entstehen. Es handelt sich hier voraussichtlich um eine privilegierte Maßnahme. Die Gestaltung des erdgeschossigen Einfamilienhauses mit Satteldach DN = 25° ist an eine Blockhaus-Architektur angelehnt. Die Abmessungen des Wohngebäudes betragen 10,50 x 8,90 x 5,365 m. Das Dachgeschoss erhält ein Gästezimmer. Für das Einfamilienhaus sind zwei Stellplätze nachzuweisen, die aber nicht dargestellt sind. Das Grundstück ist hierfür jedoch groß genug. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beratung:

Es ergeht der Hinweis, dass die Wasserzuleitung und die Abwasserentsorgung auf eigene Kosten herzustellen sind. Das benachbarte landwirtschaftliche Anwesen besitzt eine Kleinkläranlage und ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag unter der Maßgabe zu, dass die Herstellung der Wasser- und Abwassererschließung auf eigene Kosten zu erfolgen hat. Es sind noch zwei Kfz-Stellplätze darzustellen bzw. nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 13:0

TOP 4: Bauvoranfragen

a) Anbau eines Carports, Fl.Nr. 250/17 Gem. Scheppach, Messerschmittstr. 29 d

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

An die bestehende Halle im Gewerbegebiet „Scheppach-West II Teil Süd“ soll ein Anbau als Carport auf der südöstlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Die Abmessungen betragen 15,5 x 5,0 x

4,0 m. Der Anbau überschreitet die südliche Baugrenze komplett und überbaut zusätzlich die Eingrünungsfläche. Die Abstandsflächen könnten bei der geplanten Höhe von 4 m eingehalten werden, da diese bis zur Fahrbahnmitte übernommen werden könnten. Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Es wurde ein Ortstermin durchgeführt.

Beratung:

Anlässlich des durchgeführten Ortstermins wurde festgestellt, dass bereits an selber Stelle unerlaubterweise ein Container aufgestellt wurde. Die optische Verbesserung durch den geplanten Anbau rechtfertigt jedoch aus Sicht des Bau- und Umweltausschusses nicht die komplette Überschreitung der Baugrenze auf 15,50 m Länge. Der Sinn von Baugrenzen und Baufeldern in Bebauungsplänen würde damit ausgehebelt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Bauvoranfrage mehrheitlich ab.
Abstimmungsergebnis: 2:11

TOP 5: Sonstiges

a) Abgestellte Kraftfahrzeuge in der Messerschmittstraße:

Es ergeht die Anfrage, wem die abgestellten Kraftfahrzeuge in der Messerschmittstraße beim Anwesen 29 d gehören. Dies ist ein unschöner Anblick.

Der Vorsitzende informierte, dass diese der Fa. Partec gehören.

b) Straßenbeleuchtung Scheppach Nähe Bahnunterführung:

Aus dem Gremium ergeht der Hinweis, dass es zwischen der Bahnunterführung in Scheppach und der Erlenbachstraße einen nicht ausgeleuchteten Bereich gibt. Hier sollte mit der LEW Kontakt aufgenommen werden, ob dies nicht verbessert werden könnte.

Der Vorsitzende sagt dies zu.

c) Leerung Kanalschächte in Freihalden:

Auf Anfrage erklärt der Vorsitzende, dass die Kanalschächte in Freihalden zweimal im Jahr geleert werden.

Böhm
1. Bürgermeister

Mayer
Protokollführer