



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 25. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Montag, 17.10.2022 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 21:25 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	
Schmid	Christoph	
Söll	Helmut	
Strobl	Raimund	
Weng	Christian	(ab TOP 3 b)

<u>Entschuldigt:</u> MGRin Stiefel Cornelia	<u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u>
--	---

<u>Protokollführer:</u>	BAL Guckler Markus
<u>Verwaltung:</u>	VA Mayer Günther
<u>Sachverständiger zu TOP 5:</u>	H. Weigelt (Weigelt Architekten)
<u>Presse:</u>	
<u>Anwesende Ortstermin zu TOP 3 b und 5:</u> 1. Bürgermeister Böhm Christoph, 2. Bürgermeister Reichhardt Hans, 3. Bürgermeister Josef Seibold (ab Punkt 2), MGRin Botzenhart Rita, MGRin Heinle Paul, Kraus Markus, Löchle Holger (ab Punkt 2) Söll Helmut und MGR Strobl Raimund	

Öffentlicher Teil

der 25. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 17.10.2022

Die Ladung erfolgte form- und fristgerecht. Einwände wurden nicht geäußert.

TOP 1: Beschlussfassung über die Empfehlungen des Landwirtschaftsbeirates

Vorinformation: Niederschrift Landwirtschaftsbeirat vom 15.09.2022

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erklärte, dass der Landwirtschaftsbeirat nur eine beratende Funktion besitzt und sich aus Vertretern der Landwirtschaft aus den einzelnen Ortsteilen zusammensetzt. Aus dem Ortsteil Schönenberg wurde im Augenblick kein Vertreter benannt. Das Gremium spricht lediglich Empfehlungen an den Bau- und Umweltausschuss bezüglich der Haushaltsansätze aus:

Unterhalt Wirtschaftswege	25.000,- €
Unterhalt Gewässer III. Ordnung	32.000,- €
Löhne	Bezahlung nach TVöD

Beim Unterhalt der Gewässer III. Ordnung wurden vergangenes Jahr 15.000,- € empfohlen, jedoch 32.000,- € an Finanzmitteln in den Haushaltsplanungen aufgenommen, die auch ziemlich exakt benötigt wurden. Im Haushaltsjahr 2022 sind aufgrund der eingeschränkten Ausführungszeiten für die Grabenreinigung noch keine Angaben möglich. Bisher wurden etwa 7.000,- € benötigt.

Beratung:

Auf Anfrage erklärte der Vorsitzende, dass es im Augenblick noch einen Fond für Biberschäden vom Freistaat gebe. Die daraus gezahlte finanzielle Unterstützung ist jedoch sehr gering und soll zukünftig gar nicht mehr gewährt werden.

Es wurde angeführt, dass die Grabenreinigung in Verlängerung der Dieselstraße durchgeführt werden müsse. Es wurde vorgeschlagen, dass das Unternehmen in der Dieselstraße 14 aufgrund der Einleitung von Niederschlagwasser aus dem Betriebsgelände an den Kosten beteiligt werden sollte. Ergänzend wurde auf den wasserrechtlichen Bescheid hingewiesen, in dem in der Regel auch der Unterhalt vor und nach der Einleitstelle durch den Antragsteller geregelt ist.

Auf Anfrage wurde erklärt, dass der Wirtschaftsweg Fl.Nr. 200 nordwestlich von Freihalden aufgrund eines Bauvorhabens in der „Unteren Dorfstraße“ als Zufahrt genutzt werden muss. Bezüglich des bestehenden Baumbestandes fand ein Vorort Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem Bauherrn und dem Bauamt des Marktes statt. Der Zustand des Weges vor der Baumaßnahme ist auf Fotos ersichtlich und nach Abschluss der Baumaßnahme wird der Zustand des landwirtschaftlichen Weges überprüft.

Beschluss:

- a) Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt dem Marktgemeinderat folgende Haushaltsansätze für das kommende Jahr vorzusehen:
- | | |
|-----------------------------------|------------|
| ➤ Unterhalt Wirtschaftswege | 25.000,- € |
| Abstimmungsergebnis 11:0 | |
| ➤ Unterhalt Gewässer III. Ordnung | 32.000,- € |
| Abstimmungsergebnis 11:0 | |
- b) Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, die Löhne für Hand- und Spanndienste nach den tariflichen Bestimmungen des TVÖD auszubezahlen.
Abstimmungsergebnis 11:0

TOP 2: Baugesuche

a) Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Fl.Nr. 794/1 Gem. Jettingen, Rieder Weg 31

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Baugrundstückes und die Planunterlagen wurden vorgestellt. Das Baugrundstück ist im neuen Flächennutzungsplan im westlichen Grundstücksteil als Wohnbauland und im östlichen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Des Weiteren existiert hierfür die Einbeziehungsatzung „Fl.Nr. 794/1“ mit Grünordnung. Dort ist auch der notwendige Retentionsausgleich auf dem Grundstück Fl.Nr. 556, Gemarkung Jettingen festgesetzt.

Der Antragsteller plant ein Einfamilienhaus mit Garage in Massivbauweise auf dem Grundstück zu errichten. Das zweigeschossige Wohngebäude erhält ein Satteldach mit 22° Dachneigung, welches mit anthrazitfarbenen Dachziegeln gedeckt werden soll. Die Grundmaße des Hauses betragen ca. 11,35 m x 12,50 m. Auf der Nordseite befindet sich im Erdgeschoss ein Fassadenrücksprung und auf der Südseite ein Fassadenvorsprung. Letzterer erhält ein Flachdach, welches über die Terrasse fortgeführt wird. Die Fertigfußbodenhöhe mit max. 0,45 m über OK Straße und die Wandhöhe mit max. 6,50 m werden eingehalten. Die Firsthöhe beträgt ab OK Fertigfußboden ca. 8,52 m.

Die Garage, 3 Stellplätze und Technikraum erhalten ein Flachdach, welches auf der Nordseite etwa 1,20 m auskragt. Die Grundmaße betragen 9,40/11,26 x 8,40 m mit zusätzlichem Vorbau von ca. 2,85 m x 4,35 m für den Technikraum. Die Attikahöhe ist mit 3,0 m angegeben.

Das Gelände wird im Bereich des Gebäudes und der Terrasse mit Pool unterschiedlich hoch angefüllt. Je nach anstehendem Gelände sind etwa maximal 1,0 m geplant. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Das Schmutzwasser wird in den Kanal im Rieder Weg eingeleitet. Nachdem die Versickerung laut Bodengutachten unzureichend ist, soll das Regenwasser über eine Zisterne mit Kleinmendrossel und Überlauf in den Rieder Bach eingeleitet werden. Laut Einbeziehungsatzung ist dies unter Berücksichtigung der Einleitmengen und dem Nachweis einer problemlosen Ableitung möglich. Der Nachweis ist noch zu führen.

Beratung:

Es wurde angeregt, dass für den Retentionsausgleich auf dem gegenüberliegenden Grundstück eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden sollte.

Nachdem die bisher überschwemmten Bereiche auf dem Grundstück mit den ersten Bauarbeiten entfallen werden, sollte das Retentionsvolumen bereits vor Baubeginn geschaffen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zu unter der Voraussetzung, dass der in der Einbeziehungssatzung festgelegte Retentionsausgleich grundbuchrechtlich gesichert und vor Baubeginn geschaffen wird und der in der Einbeziehungssatzung geforderte Nachweis einer problemlosen Ableitung des Regenwassers in den Rieder Bach erfolgt. Die Einleitstelle in den Rieder Bach ist entsprechend wasserwirtschaftlicher Vorgaben auszubauen und die Einleitstelle ist 5 m vor und 5 m nach dieser durch den Antragsteller auf eigene Kosten zu unterhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Baumaßnahme vom Antragsteller zu tragen sind. Hierzu gehören auch die Kosten des öffentlichen Teils der Erschließung durch den Antragsteller.

Abstimmungsergebnis 10:1

2. Bgm. Reichhardt nahm an der Abstimmung aufgrund verwandtschaftlicher Beziehung zum Antragsteller nicht teil.

b) Neubau eines Carports, Fl.Nr. 1683/4 Gem. Jettingen, Mozartstr. 3

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen wurden vorgestellt. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Hebsack I“. Der Bauherr beabsichtigt einen Carport vor der bestehenden Garage mit flach geneigtem Pultdach und den Abmessungen 7,90 m x 4,95 m in der Grundfläche und 2,78 m bzw. 3,13 m in der Höhe. Die Eindeckung soll mittels Trapezblech-Sandwichplatten erfolgen. Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan sind nicht beantragt, jedoch wird die zulässige Grenzbebauung überschritten und daher ist entweder eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn bzw. eine Abweichung von der Bayerischen Bauordnung nach Art. 63 BayBO Satz 2 notwendig. Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag unter der Voraussetzung zu, dass die Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn erfolgt bzw. eine Ausnahme von der Bayerischen Bauordnung erteilt werden kann.

Abstimmungsergebnis 11:0

c) Neubau einer Terrassenüberdachung, Fl.Nr. 375/10 Gem. Freihalden, Hinter den oberen Gärten 14 (Antrag auf isolierte Befreiung)

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Baugrundstückes und die Planunterlagen wurden erläutert. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Oberfeld OT Freihalden – 1. Änderung“. Der Antragsteller beabsichtigt die bestehende Terrasse auf der Süd-Ost-Seite durch ein Glasdach mit 7° Dachneigung zu überdachen (Grundmaße ca. 3,80 m x 2,50 m). Die Seitenwände werden nicht geschlossen.

Folgende Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan sind erforderlich:

- Pultdach mit 7° Dachneigung (anstatt mind. 10°)
- Dacheindeckung mit VSG-Klarglas (anstatt Ziegel mit entsprechenden Farbvorgaben)

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung mit 11:0 Stimmen zu.

d) Erweiterung der Verkaufsfläche sowie Errichtung von Stellplätzen, Fl.Nr. 371 und 372 Gem. Scheppach, Messerschmittstr. 3

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Baugrundstückes und die Antragsunterlagen wurden erläutert. Das Bauvorhaben liegt im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheppach-West II Teil Süd“. Der Vorsitzende erklärte, dass im März dieses Jahres eine Anfrage über eine Verkaufsflächenerweiterung um 60 m² beraten und seitens des Marktes unter bestimmten Voraussetzungen zugestimmt wurde. Unter anderem wurde eine Dienstbarkeit bezüglich der Zufahrt zu zwei Stellplätzen über das Nachbargrundstück angeregt. Der Antragsteller hat nun am 01.07.22/08.09.22 Planunterlagen mit Befreiungsantrag beim Landratsamt Günzburg eingereicht. Darin ist eine Verkaufsflächenerweiterung um 186,37 m² auf ca. 1000 m² vorgesehen, so dass die zulässige Grenze von 800 m² in Gewerbegebieten überschritten wird. Hierfür werden bestehende Lagerflächen herangezogen. Für die Verkaufsflächenerweiterung werden 13 zusätzliche Stellplätze errichtet, wovon 4 wie im ehemaligen Bauantrag platziert sind und 9 in der privaten Grünfläche entlang der Straße hergestellt werden sollen.

Die Anfrage der Genehmigungsbehörde an den Markt lautet lediglich, ob folgender Befreiung zugestimmt wird:

- Errichtung von 9 Stellplätzen in privater Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Eingrünung von Baugebieten

Der Antragsteller ist bereit, die Bepflanzung an anderer Stelle zu ergänzen. Die Untere Naturschutzbehörde ist in diesem Zusammenhang seitens des Landratsamtes eingeschaltet, jedoch liegt die Stellungnahme noch nicht vor.

Beratung:

Die dingliche Sicherung bezüglich der Stellplätze, soweit sie auf dem anderen Grundstück liegen bzw. von diesem aus erschlossen werden, sollte angeregt werden. Es wurde darauf hingewiesen, dass die beiden Grundstücke einem Eigentümer gehören.

Es wurde vorgetragen, dass die Begrünung aus dem Plan nicht hervorgeht. Eine dingliche Sicherung der Begrünung, soweit sie auf dem benachbarten Grundstück liegt, ist jedoch in der Praxis nicht umsetzbar.

Weitere Planungen, die einen Neubau für die entfallenen Lagerflächen vorsehen, sind nicht bekannt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Befreiung unter der Voraussetzung zu, dass die Erhöhung der Verkaufsfläche auf ca. 1000 m² nicht schädlich für die Stadtsanierung ist und keine raumordnerischen Belange entgegenstehen sowie die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt.

Abstimmungsergebnis 11:0

e) Neubau Hochregallager II, Fl.Nr. 2267/1 Gem. Jettingen, Dieselstr. 10

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende erinnerte an die im Vorfeld gestellte Anfrage in nichtöffentlicher Sitzung bezüglich der geplanten Hallenhöhe von 18 m und dem in diesem Zusammenhang durchgeführten Ortstermin. Nachdem bereits eine Lagerhalle mit der gleichen Höhe vorhanden ist, wurde im Falle eines Bauantrages eine Zustimmung in der Sache signalisiert. Außerdem sicherte der Antragsteller zu, dass auf der neuen Halle keine Werbung an der Fassade angebracht werden würde.

Die Lage und das Bauvorhaben wurden anhand der eingereichten Unterlagen erläutert. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Wettenhauser Straße“. Der Antragsteller plant, eine bestehende gewerbliche Halle teilweise abzurechen und durch das Hochregallager in Stahl-Skelett-Bauweise mit Flachdach zu ersetzen. Der Neubau wird ca. 1,78 m breit und ca. 34,95 m lang. Die Attikahöhe beträgt 18 m. Die Fassade wird mit Blechsandwichelementen mit horizontaler Profilierung ausgebildet werden. Die Grund- und Geschossflächen werden laut Angaben eingehalten, so dass neben den allgemein zulässigen 3 Vollgeschossen zusätzlich ein viertes zugelassen werden kann, sofern sich die Baukörper in das beabsichtigte Straßen- und Ortsbild einfügt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 11:0 Stimmen zu mit der Vorgabe, dass an die Fassade keine Werbung angebracht wird.

Abstimmungsergebnis 11:0.

TOP 3: Bauvoranfragen

a) Anbau an das bestehende Wohnhaus, Fl.Nr. 375/4 Gem. Freihalden, Hofwiesweg 35

Vorinformation: Lageplan

Die Lage und die Antragsunterlagen wurden vorgestellt. Für das Baugrundstück gilt der Bebauungsplan „Oberfeld OT Freihalden – 1. Änderung“. Der Antragsteller plant einen erdgeschossigen Anbau mit Walmdach südlich der bestehenden Garage. Die Grundfläche beträgt etwa 8,50 m x 7,50 m. Das Anschreiben zur Anfrage wurde verlesen, in dem die Befreiung für die geringfügige Überbauung der Baugrenze beantragt wird. Die Überbauung ist dreiecksförmig und beträgt maximal 20 cm, so dass ein Grenzabstand zur Straße von 2,80 anstatt 3 m vorhanden ist. Der südlich angrenzende Nachbar erteilte die Unterschrift.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Bauvoranfrage hinsichtlich der beantragten Überschreitung der Baugrenze mit 11:0 Stimmen zu.

b) Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport, Fl.Nr. 1605 Gem. Scheppach, Talbachstraße

Vorinformation: Lageplan

Vor der Sitzung fand ein Ortstermin statt.

Es wurde auf die abgelehnte Bauvoranfrage im Oktober 2021 hingewiesen, bei der das Wohnhaus im östlichen Grundstücksbereich geplant und damit komplett im Außenbereich und mit erheblichem Abstand zur bestehenden Werkhalle platziert war. Die dazwischen liegende Freifläche würde bei einer Genehmigung des Wohnhauses zum Innenbereich und wäre bebaubar. Die Bauvoranfrage wurde damals seitens des Bau- und Umweltausschuss abgelehnt.

Der Antragsteller plant nun ein Einfamilienhaus, welches weiter westlich im Anschluss an die bestehende Werkhalle platziert werden soll. Im Vorfeld wurde die Planung beim Markt und dem Landratsamt vorgestellt, wobei seitens des Marktes darauf hingewiesen wurde, dass eine Zustimmung zum Vorhaben nur durch den Bau- und Umweltausschuss erfolgen könne. Bei der gestellten Bauvoranfrage geht es nun um die Frage, ob eine Bebauung mit einem Einfamilienhaus überhaupt möglich wäre.

Mit E-Mail vom 26.09.2022 teilte die Genehmigungsbehörde mit, dass der zu bebauende Grundstücksteil weiterhin im Außenbereich liege und die Erteilung einer Baugenehmigung wenn überhaupt nach §35 Abs. 2 BauGB möglich wäre, da der aktuelle Flächennutzungsplan dem Vorhaben nicht widerspreche. Jedoch wäre maximal ein Ila-Gebäude mit rotem Satteldach und einem Kniestock von 1,30 m gem. landkreiseinheitlicher Definition denkbar, soweit die zu beteiligenden Fachstellen (Wasserrecht, Naturschutz) keine Einwände erheben würden. Weiterhin bittet das Landratsamt den Markt um Rückmeldung, ob die Planung in der Form im Hause besprochen wurde und das Einvernehmen hierzu in Aussicht gestellt werden könne.

Auf den bestehenden Regenwasserkanal, der zwischen Werkhalle und Neubau durch das Grundstück verläuft und in den Bach einleitet wurde hingewiesen.

Beratung:

Es wurde vorgetragen, dass bei einer Zustimmung klar sein muss, dass nach dem beantragten Wohnhaus keine weitere in den Außenbereich gehende Bebauung auf dem Grundstück möglich ist.

Für den bestehenden Regenwasserkanal ist ein Schutzstreifen einzuhalten und eventuell dinglich zu sichern. Des Weiteren sind die Stellplätze mit dem Bauantrag nachzuweisen. Auch wurde

darauf hingewiesen, dass kein Ausbau der Straße erfolgen werde und die Kosten für den Kanal- und Wasseranschluss auch auf dem öffentlichen Teil vom Antragsteller zu tragen sind.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Bauvoranfrage mit 12:0 Stimmen zu.

c) Neubau eines Carports, Fl.Nr. 250/17 Gem. Scheppach, Messerschmittstr. 29 D

Vorinformation: Lageplan

Auf den Ortstermin in der letzten Sitzung des Bau- und Umweltausschusses im Zuge des Bauantrages wurde hingewiesen.

Die Planunterlagen und die Änderungen gegenüber der letzten Planung wurden vorgestellt. Für das Baugrundstück gilt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheppach-West II Teil Süd“. Der Antragsteller plant nun den Anbau eines Carports mit den Grundmaßen 15,50 m x 4,40 m und einer Traufhöhe von 4,00 m an die bestehende Gewerbehalle. Das Pultdach soll eine Dachneigung von 6° erhalten und die südliche Außenwand rückt im Gegensatz zum gestellten Bauantrag um 60 cm von der Straße ab. Der Antragsteller erklärte, dass auch eine Begrünung der Fassade denkbar wäre.

Folgende Befreiung wurde beantragt:

- Überbauung der Baugrenze sowie der privaten Grünfläche

Beratung:

Es wurde vorgetragen, dass eine Zustimmung nicht erteilt werden sollte, da der Neubau komplett außerhalb der Baugrenze liege.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Bauvoranfrage mit 12:0 Stimmen **ab**.

TOP 4: Sonstiges

Kein Vortrag.

Böhm
1. Bürgermeister

Guckler
Protokollführer