



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 26. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Montag, 14.11.2022 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 21:33 Uhr
<u>Anwesenheit:</u>		<u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u>
1. Bürgermeister Christoph Böhm		
2. Bürgermeister Reichardt Hans		(ab TOP 4 e)
3. Bürgermeister Seibold Josef		
<u>Marktgemeinderatsmitglieder:</u>		
Botzenhart	Rita	
Heinle	Paul	
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Löchle	Holger	
Singer	Josef	Vertr. für MGR Schmid Christoph
Söll	Helmut	
Strobl	Raimund	
Weng	Christian	

<u>Entschuldigt:</u> MGR Schmid Christoph, MGRin Stiefel Cornelia	<u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u>
---	---

<u>Protokollführer:</u>	BAL Guckler Markus
<u>Verwaltung:</u>	VA Mayer Günther
<u>Sachverständige:</u>	H. Wundlechner (Bodenproben Neusäß)
<u>Presse:</u>	--

Öffentlicher Teil

der 26. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 14.11.2022

TOP 1: Genehmigung der Niederschriften über die Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses vom 26.09.2022 und 17.10.2022

Gegen die Niederschriften wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

a) Sitzung vom 26.09.2022

- Bauvorhaben: Förderung zum Ausbau der Warninfrastruktur Bayern
Gewerk: Errichtung von Sirenen
Auftragnehmer: Fa. Häusler, Igling
Auftragssumme: Dachinstallation 40.855,04 € brutto (4 Stück)
Freistehende Installation 35.118,09 € brutto (3 Stück)

- Bauvorhaben: Neubau Sporthalle
Gewerk: Prallwände, Nachtrag
Auftragnehmer: Fa. Diaplan, Freilassing
Auftragssumme: 26.855,60 € brutto

- Bauvorhaben: Grundschule Scheppach; Raumluftechnische Anlagen
Gewerk: Elektroinstallation
Auftragnehmer: Fa. Elektro Mayer, Jettingen-Scheppach
Auftragssumme: 36.014,11 € brutto

b) Sitzung vom 17.10.2022

- Bauvorhaben: Energetische Sanierung Rathaus
Gewerk: Malerarbeiten
Auftragnehmer: Fa. Geprägs, Günzburg
Auftragssumme: 5.353,81 € brutto

- Bauvorhaben: Neubau Sporthalle
Gewerk: Sanitärrennwände
Auftragnehmer: Fa. Schäfer Trennwandsysteme, Horhausen
Auftragssumme: 8.502,26 € brutto

TOP 3: Bebauungsplan Gewerbegebiet Wettenhausen Nord-Ost, Gemeinde Kammeltal, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB

Vorinformation: Bebauungsplan, Fassung v. 11.10.2022

Sachverhalt:

Die Lage des Plangebietes wurde erläutert. Das geplante Gewerbegebiet soll knapp 6.000 m² bebaubare Fläche erhalten und liegt am östlichen Ortsrand von Wettenhausen, nördlich der Kreisstraße GZ 17. Der naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von knapp 4.400 m² wird auf einer Teilfläche eines größeren Waldgrundstücks in der Gemarkung Kleinbeuren erbracht.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss äußert keine Anregungen und Bedenken, da die Belange des Marktes nicht berührt werden.

Abstimmungsergebnis 11:0

TOP 4: Baugesuche

a) Errichtung eines Ladengeschäftes mit 2 Ladeneinheiten, Fl.Nr. 644 Gem. Scheppach, Siemensstr. 1

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Baugrundstückes und die Planunterlagen wurden vorgestellt. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Scheppach Nord-West II“

Der Antragsteller plant ein erdgeschossiges Gebäude als Stahlkonstruktion mit Dämmkassetten und den Abmessungen 43,82 m x 17,00 m x 5,70 m. Darin sind zwei selbständige Ladeneinheiten mit einer Größe von ca. 300 m² bzw. 352 m². Das flach geneigte Pultdach erhält eine PV-Anlage. Durch die umlaufende Attika entsteht optisch ein kubischer Baukörper. Laut Betriebsbeschreibung sind die geplanten Mieter aus den Branchen Wohnaccessoires, Haushaltsartikel (Pfannen, Töpfe etc.), Textil, Schuhe, Sporttextil, Fashion, Bettwäsche etc. Genussmittel und Schokolade. Es sind zwei Mieter vorgesehen.

Der Vorsitzende schlug bezüglich der Sortimente vor, vorhandene innerörtliche Ladengeschäfte zu schützen und Wohnaccessoires - dazu gehören auch Dekoartikel - auszuschließen.

Die bestehende östliche Einfahrt wird zurückgebaut. In diesem Zusammenhang wird seitens der Verwaltung angeregt, den Gehweg im Bereich des Grundstückes nach Osten fortzuführen und bis zur Querungshilfe an die Ortsverbindung Scheppach-Röfingen zu verlängern. Die Rücksprache mit Grundstückseigentümer ist natürlich notwendig, jedoch wurde dieser Aspekt mit dem Projektanten bei der Bauvoranfrage bereits angesprochen. Der Stellplatznachweis ist geführt. Notwendig sind 41 Stellplätze, jedoch werden 56 errichtet.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zu, jedoch wird das Sortiment mit Wohnaccessoires aufgrund des vorhandenen Angebots in der Ortsmitte abgelehnt. Es wird angeregt, den vorhandenen Gehweg in Richtung Osten bis zur Querungshilfe an die Ortsverbindung Scheppach-Röfingen zu verlängern.

Abstimmungsergebnis 11:0

b) Neubau eines Carports, Fl.Nr. 1477/3 Gem. Jettingen, Eichendorffstr. 25

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen wurden vorgestellt. Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan sind Wohnbauflächen dargestellt. Statt des bereits genehmigten Doppel-Carports auf der Südseite (6,21 m x 5,42 m) soll nun ein Carport auf der Westseite (5,50 x 5,00 m), der gleichzeitig den Hauseingang überdacht, errichtet werden. Der zweite Stellplatz liegt als offener Stellplatz auf der Südseite des Gebäudes. Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beratung:

Es wurde vorgetragen, dass die Bauflucht der Hauptgebäude durch das Nebengebäude nicht eingehalten werde.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 10:1 Stimmen zu.

c) Anbau einer Terrassenüberdachung mit Schiebetüren, Fl.Nr. 1734/15 Gem. Jettingen, Geschwister-Scholl-Str. 1

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Baugrundstückes und die Planunterlagen wurden erläutert. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Scheppacher Wegäcker – Änderung Bereich an der Staatsstraße“. Der Antragsteller beabsichtigt einen Kaltwintergarten zu errichten. Die geplante Stahlkonstruktion mit Schiebetüren und den Abmessungen 4,81 m x 2,86 m x 2,14 m wird komplett mit VSG-Glas verglast. Folgende Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan sind erforderlich:

- Flachgeneigtes Pultdach mit VSG-Verglasung (anstatt Satteldach mit kleinmaßstäblicher Schuppendeckung und Dachneigung 42°-48°)

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

d) Erstellung eines Einfamilienhauses mit 2 Stellplätzen, Fl.Nr. 105/14 Gem. Ried, Holgersteig 9 A

Vorinformation: Lageplan

Vor der Sitzung fand ein Ortstermin statt. Die Lage des Baugrundstückes und die Antragsunterlagen wurden erläutert. Das Bauvorhaben liegt im Bebauungsplan „Westenäcker“. Der Vorsitzende erklärte, dass das Grundstück geteilt wurde und im Mai dieses Jahres der Bauvoranfrage zugestimmt wurde. Damals war jedoch noch eine Garage geplant, während der Bauantrag nun zwei offene Stellplätze vorsieht. Falls zu einem späteren Zeitpunkt ein Carport oder Garage vorgesehen ist, sollte angeregt werden, die beiden offenen Stellplätze nach hinten zu schieben, damit diese 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze aufweisen.

Das zweigeschossige Gebäude ist mit den Grundmaßen von ca. 11,84 m x 8,84 m und der Firsthöhe von ca. 7,20 m geplant. Die Firstrichtung laut Bebauungsplan wird eingehalten.

Folgende Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan sind erforderlich:

- Dachneigung 28° (statt 30-38°)

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 11:0 Stimmen zu mit dem Hinweis, dass bei einer späteren Errichtung einer Garage bzw. eines Carports der Grenzabstand zur Straße 3 m betragen muss.

Abstimmungsergebnis 11:0

e) Anbau an bestehendes Einfamilienhaus mit Sanierung und Umbau des Bestandsbaus und Errichtung einer Garage, Fl.Nr. 317 Gem. Jettingen, Schwalbenbergstr. 6

Vorinformation: Lageplan

Vor der Sitzung fand ein Ortstermin statt.

Die Lage des Baugrundstückes und die Antragsunterlagen wurden erläutert. Ein Bebauungsplan existiert nicht und im Flächennutzungsplan ist Wohnbauland vorgesehen. Der Antragsteller plant das bestehende Wohnhaus giebelseitig (Nord) durch einen zweigeschossigen Anbau mit Flachdach zu erweitern. Das tragende Mauerwerk soll mit einer Holzverschalung verkleidet werden. Die Grundmaße des Erweiterungsbaus betragen 4,63 m x 3,95 m und die Höhe ist mit 5,61 m. Auf der Südseite des Bestandgebäudes ist eine Pergola mit der Größe von 5,11 m x 3 m vorgesehen. In den Planunterlagen ist nur ein neuer Stellplatz in einer Garage vorgesehen, da der Planer von der Regelung ausgeht, dass durch die vorhergehende Nutzung als Wohnhaus ein fiktiv vorhandener Stellplatz angerechnet werden kann, obwohl dieser faktisch auf dem Grundstück nicht vorhanden ist. Dieser Ansatz wird bei Nutzungsänderungen angewandt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 12:0 Stimmen mit dem Hinweis zu, dass die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen sind.

Abstimmungsergebnis 12:0.

TOP 5: Bauvoranfragen

a) Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen-/Heubergehalle, Fl.Nr. 30 Gem. Ried, Hauptstraße

Vorinformation: Lageplan

Vor der Sitzung fand ein Ortstermin statt.

Die Lage und die Antragsunterlagen wurden vorgestellt. Dabei wurde von Seiten der Verwaltung das geplante Gebäude maßstabsgerecht in den Lageplan eingezeichnet. Im alten Flächennutzungsplan ist die Grundstücksfläche als landwirtschaftliche Grünfläche dargestellt, jedoch stehen bereits die westlich angrenzenden beiden Wohngebäude ganz bzw. teilweise auf dieser Fläche. Im neuen Flächennutzungsplan sind Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Antragsteller gibt an, dass das Baugrundstück zum landwirtschaftlichen Betrieb in der Hauptstraße 316 gehört und plant eine landwirtschaftliche Maschinen- und Heuberghalle mit den Abmessungen

18,1 m x 10 m x 5m (B x L x H) zu errichten. Die Wandverkleidung soll aus Holz oder mittels Blechelementen erfolgen. Eine Bordsteinabsenkung ist bereits vorhanden, jedoch erfolgt die Zufahrt über das marktgemeindliche Grundstück Fl.Nr. 35/21, Gemarkung Ried. Westlich der Zufahrt ist die Wertstoffstation aufgestellt. Die Unterschrift des westlichen Nachbarn liegt vor.

Beratung:

Es wurde vorgetragen, dass die vorliegende Planung nicht dem zukünftigen Planungswillen des Marktes entspricht und in der Vorholzstraße die bestehenden Hallen laut neuem Flächennutzungsplan im Mischgebiet stehen.

Grundsätzlich wurde vorgetragen, dass an der Stelle des Grundstückes eine Wohnbebauung besser platziert und verträglicher wäre.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Bauvoranfrage mit 9:3 Stimmen ab, da der Planungswille des Marktes Wohnbauland ausweist und unmittelbar westlich Wohnbebauung angrenzt.

b) Wohnbebauung zwischen Gartenstraße und Weberstraße, Fl.Nrn. 157 Tfl., 1452, 168 Gem. Jettingen, Hauptstr. 64, Weberstr. 8

Vorinformation: Lageplan

Das Plangebiet und die Bebauung wurde anhand eines Lageplans mit Luftbild und den Planunterlagen erläutert. In dem eingereichten Plankonzept geht es um eine zukünftig mögliche Bebauung der landwirtschaftlichen Hoffläche, da der Landwirt und Grundstückseigentümer derzeit überlegt, seinen Betrieb außerhalb des Ortes anzusiedeln.

Im Zuge der Stadtsanierung war dies bereits Thema unter dem Namen „Handlungsfeld Wohnen im Altort“. Die beiden Varianten aus dem Projektkatalog sehen eine Wohnbebauung an der Gartenstraße vor. Im südlichen Bereich der Grundstücksflächen wird eine parkähnliche Grünfläche zwischen der neuen Wohnbebauung und der bestehenden Bebauung an der Weberstraße vorgeschlagen. Zu berücksichtigen ist, dass das städtebauliche Konzept keine Grundstücksgrenzen berücksichtigt und die Grünfläche für einen Investor vermutlich nicht durchzusetzen sein wird. Eine Aussiedlung der landwirtschaftlichen Hoffläche ist jedoch aus städtebaulicher Sicht und hinsichtlich des vorhandenen Konfliktpotentials auf die bestehende Wohnbebauung zu begrüßen.

Die vorliegende Konzeptstudie ist im Gegensatz zu den zahlreichen anderen Vorschlägen am besten ausgereift und berücksichtigt die gewünschte Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung in diesem Bereich.

Auf dem Areal sollen 12 zweigeschossige Einfamilienhäuser sowie 5 Doppelhäuser mit der gleichen Geschossigkeit entstehen. Die Gebäude sind mit einem Satteldach von max. 35° und einem geringen Kniestock vorgesehen, so dass eine maximale Traufhöhe von 6,25 m erreicht wird. Hier ist eine genauere Festlegung erforderlich, um das an dieser Stelle gewünschte Satteldach zu erhalten. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die „Gartenstraße“, einem Teil des „Fußweg zur Gartenstraße“ und einem inneren Erschließungsring. Die Stellplätze sind laut Stellplatzsatzung nachgewiesen. Im Baugebiet ist ein Spielplatz geplant.

An der Weberstraße soll die leerstehende Hofstelle abgebrochen und durch einen Neubau an gleicher Stelle, mit ähnlichem Erscheinungsbild „revitalisiert“ werden. Dahinter sind zwei Einfamilienhäuser geplant. Die geplante Ausführung bzw. Nutzung des Gebäudes an der Weberstraße und die beiden Wohngebäude sind jedoch im Konzept nicht näher beschrieben und müssen konkretisiert werden.

Vor der Ausführung ist auf jeden Fall ein städtebaulicher Vertrag erforderlich, der die Kostentragung und Ausführungen im Detail (Planung, Straßenausbau, Kanal, Wasser usw.) regelt. Nachdem die Vermarktung der Grundstücke bzw. der Gebäude durch den Investor nicht bekannt ist, sollte zur Sicherstellung der baulichen Gestaltung ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Vor allem für das Erscheinungsbild der Weberstraße ist die bauliche Ausführung sehr bedeutsam, um den Charakter des Straßenzugs nicht zu stören und das westlich angrenzende denkmalgeschützte Gebäude angemessen zu berücksichtigen. Hier werden weitere Besprechungen mit dem Investor notwendig sein.

Anschließend wurden die in der Bauvoranfrage gestellten Fragen vorgestellt und mit Hinweis auf die vorangegangenen Ausführungen aus Sicht des Marktes beurteilt:

1. Die vorgesehene Bebauung inklusive der Erschließung ist hinsichtlich der Lage auf dem Baugrundstück zulässig. Der Flächennutzungsplan sieht hier ein Mischgebiet vor. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird für sinnvoll erachtet und der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags ist erforderlich, um die städtebaulichen Ziele sicherzustellen.
2. Die geplante Art der Nutzung mit 12 Einfamilienhäusern, 5 Doppelhäusern und einem Bestandsgebäude (Revitalisierung) ist zulässig.
3. Das geplante Maß der Nutzung mit zwei Vollgeschossen ist unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung zulässig.
- 4./5. Die Grundflächenzahl mit 0,3 für Einfamilien- und Doppelhäuser ist zulässig (GRZ im Mischgebiet laut BauNVO: 0,4).
- 6./7. Die Geschossflächenzahl mit 0,6 für Einfamilien- und Doppelhäuser ist zulässig (GFZ im Mischgebiet laut BauNVO: 1,2).
8. Die geplante Gestaltung mit Satteldächern ist zulässig und erwünscht. Um keine für diesen Ortskern untypisch flach geneigte Dächer zu erzeugen, ist die in der Planung angegebene Dachneigung von max. 35° zu konkretisieren. Es wird vorgeschlagen, diese zwischen 30° und 40° festzusetzen. Ausnahme bildet die Bebauung an der Weberstraße (Revitalisierung), die sich hinsichtlich Gebäudestellung und Gestaltung an das Straßenbild anpassen muss.
9. Die maximale Wandhöhe der Wohnhäuser von 6,25 m ist unproblematisch.
10. Dachgauben können als SchlepPGAuben ausgeführt werden.

Beratung:

Eine Erschließung über die Hauptstraße ist nicht möglich, da das dortige, denkmalgeschützte Haus im Eigentum des heutigen Grundstückseigentümers bleiben soll. Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Straßenbreite gegeben ist, so dass das „Fußweg zur Gartenstraße“ im Bereich der drei Einfamilienhäuser verbreitert, aber als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden muss. Auch die Feuerwehrbelange und Löschwasserversorgung sind im Zuge dieser Bebauung abzuklären.

Es wurde vorgetragen, dass die Parkplatzsituation im Bereich der Kindertagesstätte „St. Martin“ besonders bei Abhol- und Bringzeiten schwierig ist. Der Vorsitzende erklärte, dass dies durch die zukünftigen Anwohner nicht zu einer weiteren Verschärfung führen würde. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass der landwirtschaftliche Verkehr durch die Aussiedlung des Hofes zukünftig entfallen würde.

Grundsätzlich wurde der Bebauungsvorschlag positiv gesehen. Die vorliegende Planung ergibt auch Potential hinsichtlich einer Bebauung für die freien Grundstücksflächen im Norden der Anwesen Weberstraße 4 und 6. Es wurde vorgeschlagen, dass der Grundstückseigentümer oder Investor auf die jeweiligen Eigentümer zugehen sollte, um eventuell weitere Flächen in die Planung einzubeziehen. In diesem Zusammenhang wurde erklärt, dass dies nach deren Angabe in einem Fall bereits erfolgt sei.

Die Zufahrt von der Weberstraße zu den geplanten 3 Gebäuden wurde in einem Redebeitrag kritisch gesehen, jedoch ist diese mit kleinen Umplanungen denkbar.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss sieht das vorgelegte Bebauungskonzept grundsätzlich positiv. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Klärung und Fixierung eines städtebaulichen Konzeptes wird jedoch für sinnvoll erachtet. Dabei ist für die Wohnhäuser zwingend ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30° und max. 40° festzusetzen, mit Ausnahme des Gebäudes an der Weberstraße. Dieses ist hinsichtlich Gestaltung und Nutzung im Detail noch auszuarbeiten. Des Weiteren ist ein städtebaulicher Vertrag notwendig, der regelt, dass sämtliche anfallende Kosten durch den Investor getragen werden (Planung, Herstellung der gesamten Erschließung, beitragsrechtliche Kosten usw.) Weiterhin sind auch die Qualität und die technische Ausführung der Erschließung festzulegen.

Die in der Bauvoranfrage gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Die vorgesehene Bebauung inklusive der Erschließung ist hinsichtlich der Lage auf dem Baugrundstück zulässig. Der Flächennutzungsplan sieht hier ein Mischgebiet vor. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird für sinnvoll erachtet und der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags ist erforderlich, um die städtebaulichen Ziele sicherzustellen.
2. Die geplante Art der Nutzung mit 12 Einfamilienhäusern, 5 Doppelhäusern und einem Bestandsgebäude (Revitalisierung) ist zulässig.
3. Das geplant Maß der Nutzung mit zwei Vollgeschossen ist unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung zulässig.
- 4./5. Die Grundflächenzahl mit 0,3 für Einfamilien- und Doppelhäuser ist zulässig (GRZ im Mischgebiet laut BauNVO: 0,4).
- 6./7. Die Geschossflächenzahl mit 0,6 für Einfamilien- und Doppelhäuser ist zulässig (GFZ im Mischgebiet laut BauNVO: 1,2).
8. Die geplante Gestaltung mit Satteldächern ist zulässig und erwünscht. Um keine für diesen Ortskern untypischen flach geneigten Dächer zu erzeugen, ist die in

der Planung angegebene Dachneigung von max. 35° zu konkretisieren. Es wird vorgeschlagen, diese zwischen 30 ° und 40 ° festzusetzen. Ausnahme bildet die Bebauung an der Weberstraße (Revitalisierung), die sich hinsichtlich Gebäudestellung und Gestaltung an das Straßenbild anpassen muss.

9. Die maximale Wandhöhe der Wohnhäuser von 6,25 m ist unproblematisch.
10. Dachgauben können als Schleppgauben ausgeführt werden.

Abstimmungsergebnis 12:0

TOP 6: Sonstiges

a) Mindelbrücke Wettenhauser Straße (GZ17)

Das Straßenbauamt teilte mit, dass die Brücke ab 16.11.2022 aufgrund der Schäden für Lkw über 3,5 t gesperrt und auf eine Fahrbahn reduziert werden muss. Hierzu erfolgt demnächst eine Pressemitteilung durch das staatliche Bauamt Krumbach, dessen Wortlaut verlesen wurde. Aufgrund der Schäden ist ein Neubau der Brücke unumgänglich, der jedoch erst 2024 durchgeführt werden kann. Die geplante Umleitungsstrecke wurde anhand des Lageplans aufgezeigt.

Böhm
1. Bürgermeister

Guckler
Protokollführer