



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 27. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Montag, 05.12.2022 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 20:45 Uhr
<u>Anwesenheit:</u>		<u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u>
1. Bürgermeister Christoph Böhm		
2. Bürgermeister Reichhardt Hans		
3. Bürgermeister Seibold Josef		(ab TOP 2)
<u>Marktgemeinderatsmitglieder:</u>		
Heinle	Paul	
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Lyhs	Maren	Vertr. für MGRin Botzenhart Rita
Schmid	Christoph	
Schmucker	Markus	Vertr. für MGR Löchle Holger
Söll	Helmut	
Stiefel	Cornelia	
Strobl	Raimund	

<u>Entschuldigt:</u> MGRin Botzenhart Rita, MGR _e Löchle Holger und Weng Christian	<u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u>
---	---

Protokollführer:	BAL Guckler Markus
Verwaltung:	--
Sachverständige:	--
Presse:	--
Anwesende Ortstermin zu TOP 5 b: 1. Bürgermeister Böhm Christoph, 2. Bürgermeister Reichhardt Hans, MGR _e Heinle Paul, Kraus Markus, Kuhn Elmar, MGRin Lyhs Maren, MGR _e Schmucker Markus, Söll Hel- mut, MGRin Stiefel Cornelia, MGR Strobl Raimund.	

Öffentlicher Teil

der 27. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 05.12.2022

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.11.2022

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Stadt Burgau;

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Biogasanlage Großanhausen“
Stellungnahme des Marktes Jettingen-Scheppach zum Entwurf**

Vorinformation: Lageplan, Vorentwurf Bebauungsplan

Sachverhalt:

Die Lage des Plangebiets sowie dessen Abstand zum Gemeindegebiet des Marktes Jettingen-Scheppach wurden an Lageplänen aufgezeigt. Das Areal liegt ca. 170 m südlich von Großanhausen, abgegrenzt durch die Autobahn A8 im Norden. Das Sondergebiet für die Biogasanlage umfasst die bestehenden landwirtschaftlichen Hallen und die Erweiterungsflächen um eine Biogasanlage, Hallen und Lagerflächen.

Beratung:

Auf Anfrage wurde erklärt, dass die Stadt Burgau die kommunale Planungshoheit besitzt und somit die notwendigen positiven Beschlüsse zum Bauleitplanverfahren fassen muss.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss äußert keine Bedenken und Anregungen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Biogasanlage Großanhausen“.

Abstimmungsergebnis 12:0

TOP 3: Markt Burtenbach;

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
zur Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet und Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik Bildhölzle“
Stellungnahme des Marktes Jettingen-Scheppach zum Vorentwurf**

Vorinformation: Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Satzung

Sachverhalt:

Die Lage des Plangebietes wurde am Übersichtsplan erläutert. Das Plangebiet befindet sich an der östlichen Hangseite des Mindeltals. Es liegt westlich der Ortsstraße Am Kögel-Werk/Hauptstraße.

Nördlich und östlich des Plangebiets schließt das bestehende Gewerbegebiet und Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik „Bildhölzle“ an. Letzteres soll nun um ca. 2,66 ha. erweitert werden, wobei ca. 2,1 ha auf die PV-Anlagen entfallen. Die restlichen Flächen entfallen auf den bestehenden Feldweg bzw. private Grünflächen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss äußert keine Bedenken und Anregungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes und den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Änderung und Erweiterung Gewerbegebiet und Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik Bildhölzle“.

Abstimmungsergebnis 12:0

TOP 4: Antrag auf befristete luftrechtliche Erlaubnis zur Durchführung von Außenstarts und Landungen für Motorschirm, Fl.Nr. 3252 und 3272 Gem. Scheppach

Vorinformationen: Antrag A. Allgaier vom 08.11.2022 samt Lageplan u. Prüfung Lärmimmission Motorschirm v. 02.11.2022

Sachverhalt:

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass der Antrag in einer Sitzung des Bau- und Umweltausschusses bereits beraten und hauptsächlich wegen der Lärmentwicklung für den Ortsteil Scheppach abgelehnt wurde. Auf Rückfrage ergänzte der Vorsitzende, dass es sich bei dem Flugobjekt um einen Gleitschirm mit Rucksackmotor handle.

Die Lage der Grundstücke, die als Start- und Landebahnen vorgesehen sind, und der Antrag wurden

anhand der eingereichten Unterlagen erläutert.

Gegenüber dem ursprünglichen Antrag liegt nun die Stellungnahme des Landratsamtes bei, die bescheinigt, dass aus immissionsfachlicher Sicht keine Einwände für das Vorhaben bestehen würden. Die Stellungnahme wurde vorgetragen. Aus dieser geht hervor, dass die nächstgelegenen Immissionsorte im Norden in Roßhaupten und die Immissionsorte in Scheppach und Allerheiligen noch weiter entfernt liegen. Grundlage für die Betrachtung sind die in den Anträgen formulierten 100 Starts und Landungen pro Jahr in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr sowie das Motordatenblatt. Auf die östlich gelegenen Windräder mit Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz wurde in der Stellungnahme hingewiesen.

Der Vorsitzende ergänzte, dass gem. einer E-Mail vom Oktober auch keine naturschutzfachlichen Bedenken gegen das Vorhaben stehen würden. Auch führte der Antragsteller in seinem erneuten Antragsschreiben aus, dass er in verschiedenen Gemarkungen versucht habe, geeignete Flächen zu finden. Entweder handelte es sich um Ackerflächen oder sie liegen zu nah am Wald. Die wenigen geeigneten Flugflächen im Mindeltal wurden zwar von der VG Haldenwang

genehmigt, jedoch von der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Günzburg aufgrund sensibler Wiesenbrüter abgelehnt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Genehmigung durch das Luftamt Südbayern nur in Einzelfällen und auf max. zwei Jahre mit Widerrufsrecht sowie personenbezogen erteilt werde. Auch ein Überflugverbot für den Ortsteil Scheppach wäre für den Antragsteller denkbar. Abschließend erklärte der Vorsitzende, dass eine Ablehnung des Antrages entsprechend begründet werden müsse. Aus Sicht der Verwaltung wäre demnach eine auf maximal zwei Jahre befristete Genehmigung mit Widerrufsrecht und Überflugverbot für den Ortsteil Scheppach aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse vorstellbar.

Beratung:

Die anschließende Diskussion wurde kontrovers geführt. Dabei wurde angeführt, dass die Bürger im Ortsteil Scheppach bereits durch die Bahnlinie und Autobahn starker Lärmentwicklung ausgesetzt sind und eine weitere Lärmquelle nicht zumutbar ist. In diesem Zusammenhang wurde auf die Flugbewegungen in der nahen Vergangenheit durch Kunstflieger und Leichtflugzeuge hingewiesen, deren Motorgeräusche sehr störend waren. Auch werden die Flugbewegungen überwiegend am Feierabend bzw. Wochenende zu einer Zeit stattfinden, in der die Bürger zuhause Erholung suchen. Weiterhin kann die Anzahl der Starts und Landungen sowie das Überflugverbot von Scheppach seitens des Marktes nicht kontrolliert werden. Grundsätzlich sollten für die Starts und Landungen die bestehenden Flugplätze genutzt werden.

Der Vorsitzende erklärte, dass aus dem Antrag hervorgeht, dass der Start und die Landung des motorisierten Gleitschirmes aufgrund der notwendigen Flugvorbereitung und der geringen Geschwindigkeiten ein Sicherheitsrisiko auf den bestehenden Flugplätzen darstellt und deshalb nicht möglich ist. Der entsprechende Absatz aus dem Antrag wurde zitiert.

Die Befürworter führten an, dass es sich um einen Hobbyflieger handelt, der vermutlich schon aus zeitlichen Gründen oder wegen ungeeigneter Witterung weniger als die angegebenen Starts und Landungen ausführen werde. Die zusätzliche Lärmbelästigung wird vermutlich nicht ins Gewicht fallen und im Hinblick auf die zeitliche Begrenzung und das Widerrufsrecht sollte dem Antragsteller die Chance gegeben werden, sein Hobby ausführen zu können. Sollten Klagen aus der Bürgerschaft eingehen, kann und sollte die Zustimmung entzogen werden.

Abschließend wurde der Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung gebracht, der empfahl, die Zustimmung des Antrages auf maximal zwei Jahre zu erteilen mit den Auflagen, dass diese jederzeit widerrufen werden kann und der Ortsteil Scheppach nicht überflogen wird.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt den Beschlussvorschlag der Verwaltung und damit den Antrag mit 6:6 Stimmen ab.

TOP 5: Baugesuche

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

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Baugrundstückes und die Planunterlagen wurden vorgestellt und darauf hingewiesen, dass das Bauvorhaben zweimal im laufenden Jahr im Genehmigungsverfahren eingereicht wurde.

Zuletzt wurde der Grenzabstand von drei auf einen Meter reduziert und die Abstandsflächen vom Nachbarn übernommen. Nachdem die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Wettenhauser Straße“ eingehalten wurden, bedingt die Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn keinen Bauantrag – ist aber nach Rücksprache mit dem Landratsamt möglich. Der Bauherr beantragt nun die gleiche Planung im Baugenehmigungsverfahren (Stahlkonstruktion als Wetterschutz an der nördlichen Grundstücksgrenze; Trapezblecheindeckung mit 4° Dachneigung; Maße 24,37 m x 14,20 m x 5,86 m). Die Abstandsflächenübernahmeerklärungen durch die beiden nördlichen Nachbarn liegen vor.

Beschluss:

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

b) Neubau eines Doppelhauses mit Carports, Fl.Nr. 185 Gem. Jettingen, Hinterer Höges 2

Vorinformation: Lageplan

Vor der Sitzung fand ein Ortstermin statt. Die Planunterlagen wurden vorgestellt. Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan ist ein Mischgebiet dargestellt. Der Antragsteller plant ein zweigeschossiges Doppelhaus in Massivbauweise mit einem 18° geneigten Walmdach. Der bestehende und geplante Geländeverlauf wurde erläutert und es sind Abgrabungen erforderlich, so dass zum südlichen Nachbarn eine etwa 3,0 m hohe Stützmauer an der Grundstücksgrenze erforderlich ist, um das Gelände abzufangen. Jede Doppelhaushälfte erhält einen Carport und einen offenen Stellplatz, welche von der Westseite des Grundstücks angefahren werden können. Beim Ortstermin wurde festgestellt, dass dadurch die bestehende Garagenzufahrt zum vorhandenen, auf dem gleichen Grundstück stehenden Wohnhaus nicht mehr möglich ist.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor und für die Errichtung der Stützmauer wird die Zustimmung des Nachbarn notwendig sein. Der geplante Baukörper fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Beratung:

Auf Anfrage wurde erklärt, dass ein Abbruchantrag für das bestehende Wohnhaus nicht vorliegt und die gesamte Grundstücksfläche gem. Antragsunterlagen 1.184 m² beträgt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Herstellung der Stützmauer die Standsicherheit des südlichen Nachbargebäudes gefährden könnte und daher die Zustimmung des Nachbarn erforderlich sein werde.

Es wurde vorgetragen, dass das geplante Doppelhaus zu massiv wirke und ein Einfamilienhaus besser in die Umgebungsbebauung passen würde. Durch einen kleineren Baukörper und weniger erforderlicher Pkw-Stellplätze könnte wie bei den umgebenden Grundstücken mehr Grünfläche geschaffen werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt den Bauantrag ab, da die Zufahrt zu den Stellplätzen/Garage für das bestehende, östlich des geplanten Doppelhauses gelegene Wohnhaus nicht mehr möglich ist. Für das bestehende Einfamilienhaus und das geplante Doppelhaus sind auf dem Grundstück 6 Stellplätze nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis 12:0

c) Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 988/4 Gem. Scheppach, Am Hopfengarten 29

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Baugrundstückes und die Planunterlagen wurden erläutert. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Am Kapf“. Der Antragsteller beabsichtigt ein Einfamilienhaus (I+D) mit Doppelgarage zu errichten. Das Satteldach erhält eine Neigung von 42 °. Auf der Nordseite sind zwei Gauben sowie ein Zwerchgiebel auf der Südseite vorgesehen. Sämtliche Dachaufbauten erhalten ein Satteldach. Das geplante Spielzimmer im Dachgeschoss der Garage ist aufgrund des Grenzabstandes unproblematisch.

Folgende Befreiungen vom rechtskräftigen Bebauungsplan sind erforderlich:

- Dacheindeckung: grau bzw. anthrazit anstatt rotem Farbton
- Dachaufbauten mit 3,51 m Breite statt max. 2,50 m und Gesamtbreite größer als 1/3 der Trauflänge
- Überschreitung der max. Wandhöhe talseitig um 0,615 m (zulässig 5,80 m)
- Abgrabungen sind bis max. 1,0 m zulässig und die Geländeabweichungen gegenüber den Nachbargrundstücken sind stufenlos und mit einer Mindestneigung von 1:4 auszubilden. Dies kann insbesondere im Bereich des nördlichen Grundstücks zwischen Nachbargrenze und Garage nicht eingehalten werden.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beratung:

Es wurde darauf hingewiesen, dass die dunkle Dachfarbe in der beantragten Form bereits im Baugebiet befreit wurde und durch die heute gängigen PV-Anlagen auch nicht störend wirke. Der Baukörper fügt sich in die Umgebung ein und auch die Befreiungen bezüglich Gelände und Wandhöhe sind angesichts des hängigen Grundstücks unproblematisch.

Beschluss:

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

d) Kindertagesstätte Johann Breher; Anbau einer Kinderkrippe mit 2 Gruppen (Tektur) Fl.Nr. 1729/2 Gem. Jettingen, Claus-von-Stauffenberg-Str. 30

Vorinformation: Lageplan

Die Tekturplanung anhand der Planunterlagen wurde erläutert. Diese beinhaltet die während der Bauphase notwendigen Änderungen. Des Weiteren musste die gesamte Kindertagesstätte brandschutztechnisch neu bewertet werden und nicht nur der Anbau. Die wesentlichen Änderungen wurden aufgeführt.

Im Kellergeschoss des „Altbaus“ wurde ein neuer Brennofenraum im Musikraum erstellt. Weiterhin wird die Garderobe neben der Treppe, die zum Notausgang im EG führt, als Therapie- und Atelier umgenutzt. Das Atelier wird zum Lager und brandschutztechnisch ertüchtigt.

Im Außenbereich wurden die Abmessungen und der Eingang des Kinderwagenabstellraums geändert, so dass dieser besser zum neuen Zugang positioniert ist. Der Eingang in den Neubaubereich ist mit Treppe ausgeführt. Eine Rampe war dort aufgrund der Höhen, engen Platzverhältnisse und der nicht überbaubaren Entwässerungsrinne nicht möglich. Der barrierefreie Zugang erfolgt über den Haupteingang. Der Bauwagen am Haupteingang wurde eingezäunt und die Lage sowie die Konstruktion der Lärmschutzwand wurde geändert. Im Gartenbereich wurde der Zaun um die Terrasse ergänzt.

Im Gebäudeinneren wurden zusätzliche Türen aufgrund brandschutztechnischer Anforderungen notwendig und der zweite Fluchtweg im Mehrzweckraum durch den Einbau einer zusätzlichen Bypass-Türe hergestellt. Die offenen und mit Metallprofilen gesicherten Setzstufen der Treppen in den Gruppenräumen wurden aufgrund der vorliegenden Schäden geschlossen. Zusätzlich wurden auf den Brüstungen der Galerien Netze als Absturzsicherung nachgerüstet und ein zusätzliches Fenster als Oberlicht im Speiseraum eingebaut.

Beratung:

Auf Anfrage wurde erklärt, dass die Firma die ordnungsgemäße Funktion der Schiebetüren zum Sanitärraum der neuen Kinderkrippe nochmals überprüft und erneut bestätigt hat. Die geplante Montage der Seifenspender neben den Waschbecken erfolgte nach Angabe der Kindergartenleitung und war anders geplant.

Der Vorsitzende informierte über die Abnahme durch das Landratsamt, die kleinere Nachrüstungen, wie z.B. Schlösser an den Waschmaschinen erfordern.

Beschluss:

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

e) Sanierung und Anbau an die bestehende Verkaufshütte am Sportplatz, Fl.Nr. 1658 Gem. Scheppach, Bahnhofweg

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Baugrundstückes und die Antragsunterlagen wurden erläutert. Ein Bebauungsplan existiert nicht und der Flächennutzungsplan weist den Bereich als „Fläche für sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ aus. Der Antragsteller plant an den bestehenden Verkaufskiosk an der Ostseite mit einem Anbau zu erweitern (LxBxH = 6,68 m x 2,54 m x ca. 3 m), so dass der gesamte Baukörper die Grundmaße 12,91 m x 2,64 m und eine Höhe von ca. 3 m

aufweist. Das flach geneigte Pultdach mit großem Dachüberstand wird mit Trapezblech eingedeckt. Die Stahlmodule sollen mit Holz/Isopaneel verschalt werden.

Beschluss:

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

TOP 6: Sonstiges

a) Nachpflanzungen

Die Nachpflanzungen für die notwendigen Baumfällungen am Erlenbach ist für das kommende Haushaltsjahr vorgesehen.

b) PV-Anlage Sporthalle

Die Ausschreibung für die PV-Anlage auf der Sporthalle wird derzeit durch den Fachplaner erstellt. Die Unterlagen werden an den Energiebeauftragten weitergeleitet.

Böhm
1. Bürgermeister

Guckler
Protokollführer