



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 30. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Montag, 06.03.2023 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 20:40 Uhr
<u>Anwesenheit:</u>		<u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u>
1. Bürgermeister	Böhm Christoph	
2. Bürgermeister	Reichhardt Hans	
3. Bürgermeister	Seibold Josef	
<u>Marktgemeinderatsmitglieder:</u>		
Botzenhart	Rita	
Fischer	Jonas	Vertr. für MGR Heinle Paul
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Löchle	Holger	
Schmid	Christoph	
Singer	Josef	Vertr. für MGR Weng Christian
Söll	Helmut	
Stiefel	Cornelia	
Strobl	Raimund	

<u>Entschuldigt:</u> MGR Heine Paul und Weng Christian	<u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u>
---	---

<u>Protokollführer:</u>	BAL Guckler Markus
<u>Verwaltung:</u>	--
<u>Sachverständige:</u>	--
<u>Presse:</u>	--
<u>Anwesende Ortstermin: ./.</u>	

Öffentlicher Teil

der 30. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 06.03.2023

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 06.02.2023

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Markt Zusmarshausen;

- 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet Wollbach“;
Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 a Abs. 3 BauGB (§ 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB)
Stellungnahme des Marktes Jettingen-Scheppach**

Vorinformation: Textliche Festsetzungen samt Plan der 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 17
„Gewerbegebiet Wollbach“

Sachverhalt:

Die Planung wurde anhand der Planzeichnung und des Luftbildes erläutert. Das Gewerbegebiet liegt nördlich der A8 und östlich der Zusmarshausener Straße. Der Bebauungsplan besteht seit 1997/1998 und wurde bisher zweimal geändert. Der Markt Zusmarshausen hat 1997/98 den Bebauungsplan aufgestellt (Anlage 1) und bereits eine 1. Änderung 1999 und 2. Änderung 2012/13 durchgeführt. Die 1. Änderung aus dem Jahre 1999 diente dazu, im Süden eine Erschließungsstraße für weitere Grundstücke festzusetzen, die eine kleinteiligere Aufteilung und Erschließung der Grundstücke westlich davon ermöglicht. Die 2. Änderung aus dem Jahre 2012/2013 ermöglichte der Fa. CHEFS CULINAR Süd GmbH & Co. KG eine betriebliche Erweiterung und diente gleichzeitig der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Der Anlass für die gegenständliche 3. Änderung sind im Wesentlichen:

- Die verkehrliche Erschließung im Norden des Gewerbegebietes wird entsprechend dem Bestand und dem Bedarf der weiteren gewerblichen Entwicklung angepasst und erfordert eine Fortschreibung zum Immissionsschutz.
- Für das Gewerbegebiet Wollbach soll im Westen zusätzlich die Möglichkeit geschaffen werden, dieses über die Zusmarshausener Straße anzuschließen, um die Belastung durch den zunehmenden Verkehr für die Bewohner in Wollbach zu minimieren.
- Die mittelfristig angedachte betriebliche Erweiterung der Fa. CHEFS CULINAR Süd GmbH & Co. KG erfordert eine Überarbeitung der Festsetzungen zu den Baugrenzen und zum Immissionsschutz. Die Firma ist zwischenzeitlich Eigentümerin aller Baugrundstücke südlich der Straße „Im Zusamtal“.
- Zur Verbesserung der Situation für die Anwohner im Nordwesten soll ein naturnah gestalteter Lärm- und Sichtschutz geschaffen werden.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis 13:0

TOP 3: Baugesuche

a) Einbau von 4 Wohnungen (3 barrierefrei) und ein Appartement in das Bestandsgebäude und Errichtung von 9 Stellplätzen, Fl.Nr. 384/8 Gem. Freihalden, Hofwiesweg 8 (Genehmigungsfreistellung)

Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplans „Hinter den oberen Gärten – Erweiterung“ und wurde daher im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht. Die Lage des Baugrundstückes und die Planunterlagen wurden vorgestellt und darauf hingewiesen, dass für die östlich des Gebäudes gelegene Erweiterung ein genehmigter Bauantrag vorliegt. Zur vorliegenden Planung wurde bereits einer Bauvoranfrage von Seiten des Marktes zugestimmt unter der Voraussetzung, dass die Kosten für die zweite Gehwegabsenkung vom Antragsteller zu tragen sind. Die Ansicht des Gebäudes bleibt mit Ausnahme der nordseitig geplanten Wiederkehr unverändert. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten ist im Bebauungsplan nicht vorgegeben und der Stellplatznachweis ist geführt. Es sollen drei Wohnungen barrierefrei ausgebildet werden.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

TOP 4: Sonstiges

a) Gemeindeverbindungsstraße Scheppach-Burgau

Es wurde angeregt, die Straße zu sanieren, da diese für Radfahrer problematisch zu befahren sei. Eventuell wäre auch eine Sperrung für Kraftfahrzeuge auf Seiten des Marktes Jettingen-Scheppach anzudenken, um mehr Sicherheit für die Radfahrer zu erzielen.

Der Vorsitzende erklärte, dass eine Sperrung aufgrund der Straßenwidmung nicht möglich und auch die Autobahnraststätte angebunden ist. Hinsichtlich einer Sanierung herrsche bei den Radfahrern ein sehr unterschiedliches Meinungsbild. Viele möchten gar keinen Ausbau, da dadurch der Verkehr sowie die gefahrene Geschwindigkeit zunehmen und die Sicherheit für die Radfahrer reduzieren werde. Ergänzend erklärte der Vorsitzende, dass eventuell eine Teilsanierung in Betracht käme, sofern hierfür im Haushalt die finanziellen Mittel vorhanden sind. Ein gesamter Ausbau erfolge jedoch nicht.

b) Pendlerparkplatz Scheppach

Auf Anfrage erklärte der Vorsitzende, dass der neue Eigentümer beabsichtigt, das Betriebsgelände der Fa. AL-KO umzuplanen und einen Bebauungsplan aufzustellen. In diesem Zusammenhang wurde angefragt, ob der vorhandene öffentliche Pendlerparkplatz eventuell verlegt werden könne, um die Fläche dem Betriebsgelände zuschlagen zu können. Von Seiten des Marktes wurde verdeutlicht, dass in diesem Fall ein adäquater Ersatz vom Unternehmen geschaffen werden müsse und im Vorfeld entsprechende Beschlüsse erforderlich seien. Der Pendlerparkplatz bleibt vorerst erhalten. Grundsätzlich wäre es sinnvoll, diesen eher Richtung Autobahnanschlussstelle zu verlegen, jedoch ist dort kein Grunderwerb möglich.

Es wurde angeregt, dass bei einer Verlegung die bauliche Gestaltung so ausgeführt werden müsse, dass sich dieser eindeutig von den Parkplätzen des Unternehmens abhebt.

Böhm
1. Bürgermeister

Guckler
Protokollführer