



## Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 34. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 24.07.2023 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

<b>Beginn: 19:00 Uhr</b>		<b>Ende: 21:20 Uhr</b>
<b>Anwesenheit:</b>		<b><u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u></b>
1. Bürgermeister Böhm Christoph		
2. Bürgermeister Reichhardt Hans		
3. Bürgermeister Seibold Josef		
<b><u>Marktgemeinderatsmitglieder:</u></b>		
Botzenhart	Rita	
Heinle	Paul	
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Schmid	Christoph	
Schmucker	Markus	Vertr. für MGR Löchle Holger
Singer	Josef	Vertr. für MGR Weng Christian
Söll	Helmut	
Stiefel	Cornelia	

<b><u>Entschuldigt:</u></b> MGR Löchle Holger, Strobl Raimund und Weng Christian	<b><u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u></b>
--	---

<b>Protokollführer:</b>	BAL Guckler Markus
<b>Verwaltung:</b>	VA Mayer Günther
<b>Sachverständige:</b>	--
<b>Presse:</b>	--
<b>Anwesende Ortstermin zu TOP 3 d und 4 a:</b> 1. Bürgermeister Böhm Christoph, 2. Bürgermeister Reichhardt Hans, 3. Bürgermeister Seibold Josef, MGRin Botzenhart Rita, MGR Heine Paul, Kraus Markus, Kuhn Elmar, Singer Josef, Söll Helmut, Schmucker Markus und MGRin Stiefel Cornelia.	

# Öffentlicher Teil

## der 34. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 24.07.2023

Der Vorsitzende begrüßte die anwesenden Marktgemeinderatsmitglieder und die Zuhörer. Er stellte fest, dass zur Sitzung ordnungsgemäß geladen wurde. Einwände gegen die Ladung sowie

gegen die Tagesordnung der heutigen Sitzung wurden nicht vorgebracht.

Anschließend stellte er die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

**Vor Eintritt in die Tagesordnung wurde bekannt gegeben, dass der TOP 3 b von der Tagesordnung genommen wird, da die erforderlichen Planunterlagen nicht eingegangen sind.**

## **TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 19.06.2023**

Zu TOP 4 a „Nutzungsänderung ehem. Vorführraum in ein Vereinszimmer im OG der Turn- und Festhalle Jettingen“ wurde von einem Marktgemeinderat angemerkt, dass er im Zusammenhang mit der Beratung des Antrages auf Nutzungsänderung um eine Auflistung gebeten hatte, wie die einzelnen Vereine finanziell unterstützt wurden, um alle Vereine gleich zu behandeln. Der Vorsitzende erklärte, dass die Auflistung erstellt werde und wies darauf hin, dass eine jährliche Auflistung in der Sache ohnehin erfolgt. Das Thema war aber nicht Gegenstand der Tagesordnung.

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

## **TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung**

- Bauvorhaben: Stadtsanierung – Neugestaltung Rathausumfeld  
Gewerk: VgV-Verfahren für Planungsleistungen  
Auftragnehmer: nps Bauprojektmanagement GmbH, Ulm  
Auftragssumme: 34.361,25 € brutto
  
- Bauvorhaben: Breitbandausbau Höfeprogramm  
Gewerk: Gehwegsanierung (Mehrkosten für Asphaltierung über Grabenbreite hinaus, Bereich Uhlandstraße, Claus-von-Stauffenberg-Straße)  
Auftragnehmer: Telekom  
Kosten: ca. 25.300,- € brutto
  
- Bauvorhaben: PV-Anlage Mittelschule  
Gewerk: Ingenieurleistungen  
Auftragnehmer: Ingenieurbüro Mayr, Kutzenhausen-Rommelsried  
Auftragssumme: 29.221,- € brutto
  
- Bauvorhaben: PV-Anlage Grundschule  
Gewerk: Ingenieurleistungen  
Auftragnehmer: Ingenieurbüro Mayr, Kutzenhausen-Rommelsried  
Auftragssumme: 35.356,14 € brutto

### **TOP 3: Baugesuche**

#### **a) Erweiterung des Ärztehauses, Gesundheitszentrum Jettingen, Fl.Nr. 1783/3 Gem. Jettingen, Hauptstr. 106**

##### Vorinformation: Lageplan

Die Lage und Planunterlagen wurden erläutert. Das Baugrundstück liegt baurechtlich im Innenbereich ohne Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan weist ein Mischgebiet aus. Der Antragsteller plant den

1. Bauabschnitt des Ärztehauses „Gesundheitszentrum Jettingen“ durch einen aufgeständerten zweigeschossigen Anbau mit Flachdach (LxBxH ca. 32,21 m x 16,94 m x 11,67 m) zu erweitern. Durch die Aufständigung wird die Erdgeschossebene wie bisher als Stellplatzfläche genutzt. Die Nutzflächen im ersten und zweiten Obergeschoss betragen jeweils 328,22 m<sup>2</sup>. Der Stellplatznachweis wurde für das gesamte Areal geführt und berücksichtigt sowohl die bereits genehmigten Nutzungen (Edeka, Fitness, Waschpark, Arztpraxen, Apotheke, Tagespflege, Ambulante Wohngemeinschaft) als auch die nun beantragten zusätzlichen Praxisflächen. Für die Abstandsflächen wurde aufgrund der Überlagerungen auf den Grundstücken des Antragstellers eine Abweichung beantragt. Die betreffenden Flächen wurden am Plan aufgezeigt. Die Nachbarunterschriften liegen nicht vollständig vor.

##### Beratung:

Die Erweiterung wurde sehr begrüßt und der Vorsitzende zeigte sich erfreut, dass trotz schwieriger konjunktureller Zeiten und steigender Zinsen das Projekt angegangen werde.

##### Beschluss:

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

#### **b) Anbau eines Lagerraums, Fl.Nr. 250/17 Gem. Scheppach, Messerschmittstr. 29 D, (Information)**

Der Tagesordnungspunkt wurde aufgrund fehlender Unterlagen abgesetzt.

#### **c) Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten und 20 Stellplätzen, Fl.Nr. 1798/2 Gem. Jettingen, Zeppelinstr. (Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer einer Baugenehmigung B 2019-391 v. 04.09.2019)**

##### Vorinformation: Lageplan

Die Planunterlagen des genehmigten Bauantrages wurden nochmals erläutert. Nachdem die Baumaßnahme nicht innerhalb von 4 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung durchgeführt wurde und dieser Zeitraum Anfang September dieses Jahres ablaufen würde, beantragt der Bauherr eine zweijährige Verlängerung der Geltungsdauer der Baugenehmigung (Art. 69 Abs. 2 BayBO).

##### Beratung:

Auf Anfrage wurde nochmals die Lage der Stellplätze auf dem Grundstück aufgezeigt und auf den zustimmenden Beschluss zum Bauantrag hingewiesen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Verlängerung der Baugenehmigung um zwei Jahre gem. Art. 69 Abs. 2 BayBO mit 12:0 Stimmen zu.

**d) Errichtung eines Carports, Fl.Nr. 106/6 Gem. Ried, Holgersteig 14  
(Antrag auf isolierte Befreiung)**

Vorinformation: Lageplan

Vor der Sitzung wurde ein Ortstermin durchgeführt.

Der Carport wurde zum Teil bereits errichtet, da der Antragsteller der Auffassung war, dass keinerlei Genehmigung erforderlich ist. Das Bauvorhaben wurde anhand der eingereichten Fotos der bereits erstellten Grundkonstruktion aus Metall erläutert. Die noch fehlende Dacheindeckung soll mittels Doppelstegplatten erfolgen. Die Abmessungen des Carports betragen 6,0 m x 4,7 m x 2,4 m (L x B x H). Das Baugrundstück liegt im Bebauungsplan „Westenäcker“. Folgende Befreiung wurde beantragt:

- Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze um 2 m

Der Abstand zwischen Carport und Straße beträgt 3 m. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Gemeinschaftszufahrt der Doppelhaushälften (seitliche Zufahrt). Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beratung:

Der Vorsitzende sah die Einholung einer Genehmigung im Nachgang kritisch und wies darauf hin, dass auf dem Grundstück der Doppelhaushälfte des Antragstellers noch keine Unterstellmöglichkeit für einen Pkw vorhanden ist. Durch die bestehende Hecke ist das Gebäude nicht bzw. kaum zu erkennen. Nachdem auch die Nachbarunterschriften vorliegen, kann aus seiner Sicht eine nachträgliche Zustimmung erfolgen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung mit 12:0 Stimmen zu.

**e) Errichtung eines Geräteschuppens, Fl.Nr. 1734/22 Gem. Jettingen, Geschwister-Scholl-Str. 2  
(Antrag auf isolierte Befreiung)**

Vorinformation: Lageplan

Die eingereichten Unterlagen wurden vorgestellt. Das Baugrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Scheppacher Wegäcker – Änderung Bereich an der Staatsstraße“. Der Antragsteller plant einen dunkelgrauen Geräteschuppen mit Flachdach aus Metall mit den Außenmaßen 2,75

m x 2,75 m x 2,22 m (L x B x H) an der westlichen bzw. nördlichen, zur Straße gelegenen Grundstücksgrenze zu errichten. Folgende Befreiungen wurden beantragt:

- Komplette Überschreitung der nördlichen Baulinie
- Flachdach statt Satteldach
- Blecheindeckung statt Schuppendeckung

Die Nachbarunterschrift des betroffenen westlichen Nachbarn liegt vor. Als Auflage in die isolierte Befreiung sollte aufgenommen werden, dass die Entwässerung des Geräteschuppens auf eigenem Grundstück erfolgen muss und der Zugang nicht straßenseitig erfolgen darf. Letzteres geht nicht aus den Planunterlagen hervor.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung mit 12:0 Stimmen zu unter folgenden Auflagen:

- Entwässerung muss auf eigenem Grundstück erfolgen und darf nicht auf die Straße gelangen
- Zugang muss vom eigenen Grundstück aus erfolgen

#### **f) Neubau einer Maschinen- und Bergehalle, Fl.Nr. 30 Gem. Ried, Hauptstraße**

##### Vorinformation: Lageplan

Eingangs der Beratung wurde kurz auf die Historie eingegangen. Der Bau- und Umweltausschuss hatte die Bauvoranfrage zunächst abgelehnt. Nachdem das Landratsamt das Bauvorhaben grundsätzlich als genehmigungsfähig beurteilte, wurde diese nochmals beraten und mehrheitlich mit entsprechenden Hinweisen zugestimmt. Auf das zugehörige Schreiben des Landratsamtes und des Marktes Jettingen-Scheppach mit den in der weiteren Planung zu beachtenden Punkten wurde nochmals eingegangen. Insbesondere waren seitens des Marktes angeführt, dass die Wertstoffcontainerstation erhalten wird, der Antragsteller die Kosten für die Herstellung der Grundstückszufahrt trägt und die Wandverkleidung mit Holz ausgeführt wird. Letzteres ist im Bauantrag bereits berücksichtigt. Die Planunterlagen wurden anschließend erläutert. Das Bauvorhaben ist nach Aussage der zuständigen Behörde privilegiert und liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Der Antragsteller plant eine Maschinen- und Bergehalle in Holzkonstruktion mit den Abmessungen (L x B x H) 19,16 m x 10,56 m x 5,73 m. Das flach geneigte Satteldach soll mit rotbraunem Trapezblech eingedeckt werden und weist eine Dachneigung von 7° auf. Die Nachbarunterschriften liegen nicht komplett vor.

##### Beratung:

Auf Anfrage wurde erklärt, dass eine Zufahrt über das gemeindliche Grundstück bereits vorhanden ist. Der Vorsitzende wies auf das Schreiben des Landratsamtes bezüglich der Verkehrssicherheit hin.

##### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 11:1 Stimmen zu und weist auf das Schreiben des Marktes vom 04.04.2023 hin, dass die Wertstoffcontainerstation auf dem vorgelegerten Grundstück Fl.Nr. 35/21, Gem. Ried erhalten bleiben muss und die Herstellungskosten

für die Zufahrt zum Baugrundstück über das vorgenannte gemeindliche Grundstück vom Antragsteller zu tragen ist. Des Weiteren wird auf die Forderungen und Auflagen im Vorbescheid des Landratsamtes hingewiesen.

**g) Nutzungsänderung von Laden-/Metzgereiproduktion zu Werkstattlager/Büro/Sozialpersonal-  
bereichen und Wohnungen für soziale Belange bzw. Asylsuchende, Fl.Nr. 83 Gem. Jettingen,  
Hauptstr. 45**

Vorinformation: Lageplan

Die Lage und Planunterlagen wurden erläutert. Das Baugrundstück liegt baurechtlich im Innenbereich ohne Bebauungsplan und im Sanierungsgebiet „Altort Jettingen“. Der Flächennutzungsplan weist ein Mischgebiet aus. Der Antragsteller plant die ehemalige Metzgerei mit Laden hauptsächlich in Wohnungen für soziale Belange und Asylsuchende umzunutzen. Der Stellplatznachweis ist entsprechend für die Nutzung als Wohnheim geführt. Aus den Planunterlagen ist die beantragte Nutzung auch aufgrund der fehlenden Betriebsbeschreibung nicht ersichtlich, sondern es sind 9 abgeschlossene Wohneinheiten zwischen ca. 49 m<sup>2</sup> und 94 m<sup>2</sup> dargestellt. Letzteres bedingt 19 Stellplätze, die nachzuweisen sind anstatt der im Bauantrag aufgeführten 5 Stellplätze. Die geplante Außentreppe auf der Ostseite liegt teilweise auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 84. Dies ist durch den Antragssteller zu klären.

Beratung:

Auf Anfrage wurde erklärt, dass der Brandschutz von Seiten des Marktes nicht beurteilt wird. Der Eigentümer des westlichen Nachbargrundstücks hat mit seiner Unterschrift lediglich darauf hingewiesen, dass ein Fenster zur Hofseite nicht gewünscht wird. Die restlichen Fensteröffnungen im Erdgeschoss zum Nachbarn hin sind im Plan als Bestand dargestellt. Der Vorsitzende erklärte, dass der Antragsteller ihm gegenüber geäußert habe, dass er sich sowohl die Option eines Wohnheimes als auch die Nutzung als reine Wohnungen offenhalten möchte. In der Diskussion wurde letzteres sehr begrüßt. Aufgrund der zentralen Lage am Marktplatz, wäre eine ähnliche gewerbliche Nutzung wie die frühere Metzgerei ebenso sehr zu begrüßen. Der Vorsitzende erklärte in diesem Zusammenhang, dass das Gebäude als Metzgerei lange zum Verkauf stand und es keine Interessenten gab.

Es wurde kritisiert, dass aufgrund der bestehenden Bebauung wenig Begrünung für die Bewohner möglich sei. Die Erforderlichkeit von Spielplätzen sind in der Bayerischen Bauordnung geregelt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt den Bauantrag formell ab, da aus den Planunterlagen die Nutzung als Mehrfamilienhaus anstatt eines Wohnheimes hervorgeht. Aus den Unterlagen muss die geplante Nutzung eindeutig hervorgehen und ggf. durch eine Nutzungs-/Betriebsbeschreibung erläutert werden.

Abstimmungsergebnis 12:0

**h) Tektur zum Neubau einer landwirtschaftlichen Halle, Fl.Nr. 3092 Gem. Scheppach,  
Gut Unterwaldbach**

#### Vorinformation: Lageplan

Die Lage und die Planunterlagen wurden erläutert und auf die Zustimmung im Bau- und Umweltausschuss vom 13.12.2021 verwiesen. Das bestehende Gebäude am Bauort wird abgerissen und durch die neue landwirtschaftliche Halle ersetzt. Gegenstand der Tektur sind die Abmessungen der Halle:

42 m x 24 m (vorher 30 m) x 9,48 m und die Dachneigung mit 7° anstatt 5°.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Tekturantrag mit 11:0 Stimmen zu.

MGR Kraus war bei der Abstimmung nicht im Saal.

#### **TOP 4: Bauvoranfragen**

**a) Neubau eines Milchvieh- und Jungviehstalles mit Milchammer, einer Mehrzweck- und Maschinenhalle, Fahrsilo sowie Wohnhaus mit Doppelgarage, Fl.Nr. 2001, 2002, 2003 Gem. Jettingen, Nähe Dieselstraße**

#### Vorinformation: Lageplan

Vor der Sitzung fand ein Ortstermin statt.

Die Lage und der Gegenstand der Bauvoranfrage wurden erläutert. Der Antragsteller plant einen neuen Standort für seinen im Ortskern Jettingens befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes.

Folgende Bauwerke sollen errichtet werden:

- Fl.Nr. 2001, Gem. Jettingen: neues Fahrsilo mit den Grundmaßen 30,015 m x 5,09/5,85 m
- Fl.Nr. 2002, Gem. Jettingen: Milch- und Jungviehstall (80 Tiere) mit den Grundmaßen 70 m x 28 m
- Fl.Nr. 2003, Gem. Jettingen: Maschinenhalle mit den Grundmaßen 40 m x 15 m; Mehrzweckhalle mit den Grundmaßen 30 m x 12 m; Wohnhaus mit den Grundmaßen 12 m x 10 m mit Doppelgarage 8 m x 6 m

Die Höheentwicklung der Gebäude liegen nicht vor, da es zunächst um eine grundsätzliche Bebaubarkeit der Grundstücke mit dem dargestellten landwirtschaftlichen Anwesen geht. Grundsätzlich ist bei einer Bebauung zu beachten, dass die Grundstücke innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Mindel liegen und das verdrängte Retentionsvolumen ausgeglichen werden muss. Weiterhin sind die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung noch zu sichern und auf Kosten des Antragstellers herzustellen. Ob die bestehende Wasserleitung zu den Mooshöfen hierfür verwendet werden kann, muss überprüft werden.

#### Beratung:

Die Verlagerung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes aus dem Ortskern Jettingens wird grundsätzlich sehr begrüßt.

### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Bauvoranfrage mit den Hinweisen zu, dass die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung durch den Antragsteller sicherzustellen ist und auf seine eigenen Kosten hergestellt werden muss und die Baugrundstücke innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereichs der Mindel liegen.

Abstimmungsergebnis 12:0

### **b) Neubau von 5 Reihenhäusern mit 10 Stellplätzen, Fl.Nr. 666/1 Gem. Scheppach, Hauptstr. 238 A**

#### Vorinformation: Lageplan

Für das Grundstück waren bereits mehrere Bebauungsvarianten durch den vorigen Investor und Grundstückseigentümer geplant. Aufgrund der langwierigen Projektierungsphase mit entsprechenden Vertragsverhandlungen über mehrere Jahre wurde auf die einzelnen Varianten nicht eingegangen.

Zuletzt waren zwei Doppelhäuser mit insgesamt 6 Wohneinheiten vorgesehen und der städtebauliche Vertrag wurde entsprechend angepasst. In diesem Vertragsentwurf ist geregelt, dass die komplette Erschließung (Ausbau der Straße, überlanger Kanal- und Trinkwasseranschluss), auch auf öffentlichem Grund, durch den Investor auf seine eigenen Kosten hergestellt wird. Vor Ort wurde mit den Fachbehörden die Belange der Rettungsdienste abgeklärt und festgelegt, dass im Einsatzfall die Umfahrung über das nebenan liegende Schulgelände erfolgt und entsprechend dinglich zwischen Investor und Eigentümer des Schulgrundstücks dinglich gesichert wird.

Ein Entwurf der Erschließungsplanung wurde durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro erstellt, jedoch wurde der städtebauliche Vertrag nicht abgeschlossen.

Die vorliegende Bebauung wurde durch einen anderen Investor und vermutlich neuen Grundstückseigentümer eingereicht, der im Vorfeld über alle Bedingungen, den notwendigen Abschluss eines städtebaulichen Vertrags sowie kompletter Kostentragung durch ihn informiert wurde.

Bevor eine weitere Bearbeitung erfolgen kann ist grundsätzlich zu entscheiden, ob die vorgesehene Bebauung mit 5 Reihenhäusern vorstellbar wäre. Ergänzend wurde darauf hingewiesen, dass die Anwohner des Objekts ihre Mülltonnen wegen der fehlenden Wendemöglichkeit am Abfuhrtag an der Hauptstraße abstellen müssen.

#### Beratung:

Es wurde vorgetragen, dass die im Plan dargestellten Stellplätze nicht funktionieren und ein Reihnhaus weniger die Situation entschärfen würde. Zusätzlich würde mehr Grün für die Familien mit Kindern entstehen. Weiterhin würde es die Möglichkeit ergeben, dass die Straße breiter gestaltet werden könnte, um eine Ausweichmöglichkeit bei Begegnungsverkehr zu schaffen.

Im Gegenzug wurde begrüßt, dass mit der Bebauung eine Baulücke geschlossen werde und ein Umdenken zu kleineren Grundstücksgrößen stattfinden müsse, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden erreichen zu können.



Beschluss:

- a) Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Bauvoranfrage mit 5 Reihenhäusern mit 10:2 Stimmen ab.
- b) Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich für eine Bebauung mit 4 Reihenhäusern aus und weist darauf hin, dass ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der Erschließung zwischen Antragsteller und Markt erforderlich ist.  
Abstimmungsergebnis 10:2

**TOP 5: Sonstiges**

Kein Vortrag

Böhm

1. Bürgermeister

Guckler

Protokollführer