



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 36. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am
Montag, 23.10.2023 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

Beginn: 19:05 Uhr		Ende: 21:25 Uhr
Anwesenheit:		Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:
1. Bürgermeister Böhm Christoph		
3. Bürgermeister Seibold Josef		
Marktgemeinderatsmitglieder:		
Botzenhart	Rita	
Fischer	Jonas	Vertr. für MGR Heinle Paul
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Löchle	Holger	(ab 19:30 Uhr)
Schmid	Christoph	
Selzle	Hans	Vertr. für MGRin Stiefel Cornelia
Singer	Josef	Vertr. für MGR Weng Christian
Söll	Helmut	
Strobl	Raimund	

Entschuldigt: 2. Bgm. Reichhardt Hans, MGRe Heinle Paul, MGRin Stiefel Cornelia und Weng Christian	Abwesend ohne Entschuldigung:
--	--------------------------------------

Protokollführer:	VA Mayer Günther
Verwaltung:	BAL Guckler Markus
Sachverständige:	--
Presse:	--
Anwesende Ortstermin: 1. Bürgermeister Böhm Christoph, 3. Bürgermeister Josef Seibold, MGRin Botzenhart Rita, MGRe Kraus Markus, Kuhn Elmar, Schmid Christoph, Singer Josef, Söll Helmut und Strobl Raimund.	

Öffentlicher Teil

der 36. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 23.10.2023

Der Vorsitzende begrüßte die anwesenden Marktgemeinderatsmitglieder und stellte fest, dass diese ordnungsgemäß geladen wurden. Anschließend stellte er die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest.

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 25.09.2023

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

- **Neubau 3-fach-Sporthalle „Am Schindbühel“:**
Für die Unterhaltsreinigung der neuen Sporthalle wurden 3 Angebote von Reinigungsfirmen seitens der Verwaltung angefragt. Trotz Interessenbekundung aller drei Firmen und mehrfacher Nachfrage ist nur ein Angebot der Fa. Geiger FM, Dietmannsried / Günzburg (vormals Schuster Gebäudereinigung, Günzburg) eingegangen. Die Angebotssumme lautet auf 38.313,34 € (brutto) und wird zunächst nur für ein Jahr beauftragt. Danach wird versucht, aus Gründen der Vergleichbarkeit nochmals Alternativangebote einzuholen.

TOP 3: Beschlussfassung über die Empfehlungen des Landwirtschaftsbeirates

Vorinformation: Niederschrift Landwirtschaftsbeirat vom 14.09.2023

Sachverhalt:

Der Vorsitzende informiert über die Sitzung des Landwirtschaftsbeirates am 14.09.2023 im Rathaus Jettingen-Scheppach. Teilnehmer waren vier Marktgemeinderäte sowie sechs Landwirtschaftsbeauftragte. Außerdem waren der Bauhofleiter Herr Leybrand sowie ein Protokollführer aus der Verwaltung anwesend. Der Vorsitzende der Teilnehmergeinschaft Flurbereinigung Jettingen betonte dabei nochmals, dass für die Wirtschaftswege im Ortsteil Jettingen die Teilnehmergeinschaft Flurbereinigung Jettingen (TG) zuständig ist und nicht die Marktgemeinde. Dies hat historische Gründe. Für den Ortsteil Schönenberg gibt es aktuell keinen Landwirtschaftsbeauftragten. Laut Sachstandsbericht sind für 2023 keine größeren Schadensereignisse zu verzeichnen. Die Grabenpflege erfolgt generell erst ab Oktober eines jeden Jahres. Die Landwirtschaftsbeauftragten der Ortsteile informieren über den Zustand der Wirtschaftswege und der Gräben (Gewässer 3. Ordnung). Ansonsten wurden Haushaltsthemen behandelt. Es wird auf das Protokoll der Sitzung verwiesen. Im Ortsteil Ried soll, wenn es die Witterung zulässt, laut Vorsitzender noch heuer das noch unasphaltierte Teilstück des Weges beim Faulenberg zwischen Ried und Oberwaldbach auf einer Länge von ca. 250 m ausgebessert und asphaltiert werden, da er sich in einem sehr schlechten Zustand befindet. Folgende Haushaltsansätze sollen für 2024 angesetzt werden:

Feldwegeunterhalt:	25.000,-- €
Unterhalt Gewässer 3. Ordnung:	32.000,-- €

Die Löhne für Hand- und Spanndienste werden tariflich nach den Bestimmungen des TVöD ausbezahlt.

Beratung:

Aus dem Gremium wird der Einwand vorgebracht, warum Feldwege asphaltiert werden müssen (Ried – Oberwaldbach Flur-Nr. 191 Gem. Ried), wo ansonsten die Straßen im Gemeindegebiet teilweise in sehr schlechtem Zustand sind.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Haushaltsansätzen für 2024 wie folgt zu:

Feldwegeunterhalt:	25.000,-- €	Abstimmungsergebnis	11 : 0
Unterhalt Gewässer 3. Ordnung:	32.000,-- €	Abstimmungsergebnis	11 : 0
Löhne für Hand- und Spanndienste nach TVöD		Abstimmungsergebnis	11 : 0

TOP 4: Baugesuche

a) Errichtung eines Carports für Anhänger, Fl.Nr. 1686/12 Gem. Jettingen, Uhlandstraße (Antrag auf isolierte Befreiung)

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Auf dem kleinen, nur 59 m² großen unbebauten Privatgrundstück in der Uhlandstraße soll ein Carport für einen Pkw-Anhänger mit der Grundfläche von ca. 4 x 3 m errichtet werden. Eine Aussage zur Gebäudehöhe liegt nicht vor. Die Maßnahme liegt im Geltungsbereich des rechts-gültigen Bebauungsplans „Hebsack I“ und überschreitet laut vorgelegtem Lageplan die südliche Baugrenze um ca. 0,8 m. Ansichtsskizzen oder Herstellerfotos für den Carport wurden dem „Antrag auf isolierte Befreiung“ von den Festsetzungen des B-Planes nicht beigefügt. Laut Antragsteller ist ein Pultdach geplant. Beim vorangegangenen Ortstermin wurde festgestellt, dass die benachbarten Fertigteilgaragen Flachdächer besitzen. Laut B-Plan wären beide Dachformen möglich.

Beratung:

Es wird seitens des Gremiums bemängelt, dass keine Ansichtsskizzen des Carports vorgelegt werden. Die Verwaltung informiert, dass diese nachgefordert werden könnten oder im Bescheid zum „Antrag auf isolierte Befreiung“ als Auflage gefordert werden kann. Gegen ein Flachdach oder ein Pultdach besteht seitens des Bau- und Umweltausschusses kein Einwand. Die maximale Höhe des Carports soll jedoch auf 2,50 m beschränkt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports für einen Anhänger auf dem Grundstück Flur-Nr. 1686/12 Gem. Jettingen (Umlandstraße) unter der Maßgabe zu, dass die maximale Gebäudehöhe 2,50 m nicht überschritten werden darf.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

b) Errichtung einer Doppelgarage, Fl.Nr. 102/7 Gem. Ried, Bergstr. 14

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Auf dem Anwesen Bergstraße 14 Ecke Westenäckerstraße in Ried soll eine Doppelgarage als Anbau zum Wohnhaus errichtet werden. Diese soll mit ca. 1,30 m Abstand zur Bergstraße platziert werden. Es wurde ein Ortstermin durchgeführt. An selber Stelle sind bereits zwei Pkw-Stellplätze hergestellt.

Die Doppelgarage überschreitet die nordwestliche Baugrenze des Bebauungsplans „Gebiet an der Jettinger Straße“ aus dem Jahre 1965 annähernd komplett. Es ist bereits eine Garage auf dem Grundstück vorhanden. Die geplante Doppelgarage erhält ein flach geneigtes Pultdach mit 5° Dachneigung und hat die Abmessungen 5,99 x 6,13 x 2,76 m.

Die Zufahrt erfolgt von der Bergstraße aus. Die Nachbarunterschriften fehlen derzeit noch. Es würde sich hier um einen Präzedenzfall handeln, da in diesem Baugebiet noch keine Garage oder Carport im sogenannten „Vorgelege“ errichtet wurde. Möglicherweise gab es aber vor Jahren einen Vergleichsfall, welcher allerdings nicht umgesetzt wurde.

Beratung:

Einzelne Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses machen darauf aufmerksam, dass der Sinn von Baugrenzen oder eines Baufeldes bei einer derartigen Genehmigung ausgehebelt würde und künftig ähnlich gelagerte Fälle ebenso genehmigt werden müssten. Es ist aber festzustellen, dass aufgrund des geplanten Einbaus in den Hang hier keine störende Außenwirkung erzielt wird.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zur Errichtung einer Doppelgarage beim Anwesen Bergstraße 14 in Ried zu.

Abstimmungsergebnis: 7 : 4

c) Anbau einer Unterstellhalle für größere Kfz, kleinere Busse, Großraumvan, Wohnmobile, Fl.Nr. 1941 u. 1941/1 Gem. Jettingen, Wettenhauser Str. 1

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erläutert den Bauantrag zum Anbau einer Unterstellhalle für größere Kfz, kleinere Busse, Großraumvans und Wohnmobile auf dem Grundstück Wettenhauser Straße 1 (Min-del Reisen R. Dirr). Bauplanungsrechtlich handelt es sich hier zwar um Außenbereich, der Flächennutzungsplan sieht hier jedoch Gewerbeflächen vor. Es handelt sich hierbei um eine Unterstellhalle mit 10 Boxen für die genannten Fahrzeuge in Massivbauweise (Stahlbetonstützen sowie Mauerwerk aus Kalksandstein). Das Dachtragwerk besteht aus Leimholzbinder; die Dacheindeckung aus gedämmten Blechpaneelen. Als Dachform ist ein flach geneigtes Pultdach geplant. Die Abmessungen betragen 39,23 x 14,59 x 5,65 m. Als Nutzfläche werden 532,42 m² angegeben. Die Halle soll vermutlich der Vermietung von Stellplätzen dienen. Abstandsflächen sind planerisch dargestellt. Dargestellt sind auch zwei Sickerschächte für die Dachflächenentwässerung. Hier ist noch der Nachweis zu erbringen, dass die Versickerung auch gewährleistet ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bau einer Unterstellhalle für größere Kfz, kleinere Busse, Großraumvans und Wohnmobile auf dem Grundstück Wettenhauser Straße 1 unter der Maßgabe zu, dass der Nachweis der Versickerung des Dachflächenwassers gewährleistet ist.
Abstimmungsergebnis: 11 : 0

d) Abbruch einer Scheune, Fl.Nr. 68 Gem. Jettingen, Hauptstr. 43

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Es wird der Abbruch einer baufälligen Scheune auf dem Grundstück Hauptstraße 43 in Jettingen angezeigt. Die Außenabmessungen betragen 17 x 8 m. Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Altort Jettingen“. Aufgrund der baulichen Nähe zu den benachbarten Nebengebäuden auf demselben Grundstück ist ein begleitender Tragwerksplaner erforderlich. Dieser wird auf der Beseitigungsanzeige nachgewiesen.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Beseitigungsanzeige zur Kenntnis.

e) Neubau von 2 Einfamilienhäusern und Revitalisierung Dreifamilienhaus, Fl.Nr. 168 Gem. Jettingen, Weberstraße 8

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Auf dem südlichen Teil des insgesamt 1.724 m² großen Grundstücks an der Weberstraße 8 in Jettingen sollen das Bestandsgebäude „revitalisiert“ und im rückwärtigen Bereich des Grundstücks zwei neue Einfamilienhäuser entstehen. Die Baumaßnahme liegt im Sanierungsgebiet „Altort Jettingen“ in einem Gebiet ohne Bebauungsplan. Es existiert eine Bauvoranfrage desselben Antragstellers, welche im Bau- und Umweltausschuss vom 14.11.2022 behandelt wurde. Diese Bauvoranfrage betraf allerdings ein weitaus größeres Areal einschließlich des gesamten Grundstücks Flur-Nr. 168 (Weberstraße 8).

Der Vorsitzende informiert darüber, dass auf diesen Bauantrag zum ersten Mal die seit 01. Oktober 2023 in Kraft getretene Gestaltungssatzung angewendet werden muss. Die Satzung regelt beispielsweise für den vorliegenden Fall u.a. die Ausbildung der Fassaden (Putzfassade; keine Holzverkleidung), Fensterformate, Gestaltung der Balkone. Beim zu revitalisierenden Bestandsgebäude (Haus 1) an der Weberstraße handelt es sich um eine zweigeschossige Bauweise mit Satteldach DN = 45°. Es sollen 3 Wohneinheiten mit zweimal ca. 100 m² Wohnfläche sowie und einmal 63 m² Wohnfläche entstehen. Die Abmessungen betragen 13,05 x 9,485 x 10,915 m. Bisher beinhaltete Haus 1 zwei Wohneinheiten. Die dahinterliegenden beiden Einfamilienhäuser sollen ebenfalls die Geschossigkeit II + D erhalten, mit Satteldach DN = 45°. Die Wohnfläche der beiden Einfamilienhäuser beträgt ca. 130 m². Abmessungen der Einfamilienhäuser: 8,10 x 7,50 x 9,80 m. Dem Bestandsgebäude sind ein Doppel-Carport und drei offene Stellplätze zugeordnet, davon ein Behindertenstellplatz. Die Einfamilienhäuser erhalten einen Doppel-Carport bzw. eine Doppelgarage. Es werden somit insgesamt 9 Stellplätze nachgewiesen. Erforderlich nach Stellplatzsatzung wären 10 Stellplätze, es sei denn für das Bestandsgebäude würde ein fiktiver Ansatz angesetzt. Der Stellplatznachweis ist demnach noch rechnerisch zu führen. Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beratung:

Grundsätzlich wird der Bauantrag sehr befürwortet. Einzelne Details sind jedoch noch mit dem Bauamt bzw. dem Stadtplanungsbüro Schirmer abzuklären. Nach Meinung des Gremiums ist es sehr wichtig, dass sich die geplanten Baumaßnahmen städtebaulich in die Weberstraße einfügen, insbesondere das Bestandsgebäude (Haus 1). Die kürzlich in Kraft getretene Gestaltungssatzung ist anzuwenden. Der Antragsteller sollte hierzu mit dem Stadtplanungsbüro Schirmer aus Würzburg Kontakt aufnehmen, um eine Beratung zur Gestaltungssatzung zu erhalten. Auch der Anspruch auf Fördergelder für Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet kann dann thematisiert werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt den Bauantrag formell ab. Der Stellplatznachweis ist zu führen. Auf die aktuell in Kraft getretene Gestaltungssatzung wird hingewiesen. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit dem Antragsteller bzw. Planer hierzu Kontakt aufzunehmen. Die Planung ist außerdem mit dem Stadtplanungsbüro Schirmer, Würzburg, abzustimmen.
Abstimmungsergebnis: 9 : 3

f) Abbruch und Neubau eines Carports, Fl.Nr. 27 Gem. Ried, Vorholzstr. 12

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Auf dem bisher schon mit einem Carport bebauten Grundstück gegenüber dem Anwesen Vorholzstraße 12 in Ried soll ein deutlich größerer Carport mit 3 Stellplätzen und Gerätelager als Holzkonstruktion errichtet werden. Der alte Carport wird abgebrochen. Das Grundstück liegt in einem Mischgebiet ohne Bebauungsplan. Die Abmessungen des Carports sollen 12,415 x 6,30 x

3,45 / 2,265 m betragen. Als Dachform wurde ein Pultdach mit 10° Dachneigung und als Dach-
eindeckung Trapezblech gewählt. Die Nachbarunterschriften liegen vor. Es ergeht noch der Hin-
weis auf die Lage des Grundstücks im Überschwemmungsgebiet des Rosenmahdbaches.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag über den Abbruch und Neubau eines
Carports auf dem Grundstück Flur-Nr. 27 Gemarkung Ried (Vorholzstraße) zu.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 5: Bauvoranfrage

**a) Errichtung eines Wohngebäudes mit angeschlossenem Hofladen, Fl.Nr. 366 Gem. Freihal-
den, Oberfeldstr. 15**

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Auf dem Außenbereich-Grundstück Oberfeldstraße 15 in Freihalden soll westlich der bestehen-
den Stallungen ein Doppelhaus mit der Grundfläche ca. 18 x 12 m und maximal 2 Vollgeschos-
sen errichtet werden. Es soll ein Satteldach erhalten. Das bestehende Stallgebäude im Nordos-
ten des Grundstücks soll zum Hofladen mit Café und Außenbewirtschaftung umgebaut werden.
Die Grundfläche des bisherigen Stallgebäudes beträgt 20,78 x 13,28 m. Der dazugehörige Au-
ßenbereich soll ca. 15 x 12 m groß sein. Schließlich soll noch eine landwirtschaftliche Lagerhalle
mit den Abmessungen ca. 20 x 20 m im östlichen Grundstücksbereich entstehen. Zu dieser Bau-
voranfrage wurde ein Ortstermin durch den Bau- und Umweltausschuss durchgeführt.

Beratung:

Der Bau- und Umweltausschuss begrüßt die Planung grundsätzlich, sofern das Amt für Ernäh-
rung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) hierzu eine Privilegierung ausspricht. Es wäre wün-
schenswert, dass der Hofladen mit Café zeitlich vor dem Wohnhaus umgesetzt wird. Dies wurde
dem Vorsitzenden so auch bereits signalisiert. Auf die ordnungsgemäße Entwässerung und
Wasserversorgung der geplanten Gebäude wird hingewiesen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wohngebäudes
mit angeschlossenem Hofladen auf dem Grundstück Oberfeldstraße 15 in Freihalden bei vorlie-
gender Privilegierung zu. Die ordnungsgemäße Entwässerung sowie die Wasserversorgung ist
vom Antragsteller sicherzustellen. Der Hofladen mit Café ist zeitlich gegenüber dem geplanten
Doppelhaus vorzuziehen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

TOP 6: Sonstiges

a) Bahnhof Freihalden:

Der Vorsitzende informiert den Ausschuss darüber, dass die Baustelle am Freihalden Bahnhof derzeit seit längerem ruht. Der barrierefreie Bahnsteig bei Gleis 1 hätte eigentlich heuer fertiggestellt werden sollen. Die Gründe hierfür sind allerdings nicht bekannt.

b) Talbach Scheppach:

Der Vorsitzende informiert noch über die Unterhaltung des Talbachs im Ortsbereich Scheppach. Es wird hierzu einen Termin mit dem Wasserwirtschaftsamt geben.

Böhm
1. Bürgermeister

Mayer
Protokollführer