



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 37. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am
Montag, 13.11.2023 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 21:43 Uhr
Anwesenheit:		Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:
1. Bürgermeister Böhm Christoph		
2. Bürgermeister Reichhardt Hans		
3. Bürgermeister Seibold Josef		
Marktgemeinderatsmitglieder:		
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	

Entschuldigt: MGR Heine Paul und Weng Christian	Abwesend ohne Entschuldigung:
--------------------------------------------------------	--------------------------------------

Protokollführer:	VA Mayer Günther
Verwaltung:	BAL Guckler Markus
Sachverständige zu TOP 5:	H. Karakatsanis (Fa. Waldheim International GmbH) H. Bendig (Öko-Bau-Konzept)
Presse:	--
Anwesende Ortstermin: ./.	

Öffentlicher Teil

der 37. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 13.11.2023

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

TOP 1: Vollzug der Wassergesetze;

Neufestsetzung der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Freihalden für die öffentliche Wasserversorgung Freihalden in der Gemarkung Freihalden (Information über die öffentliche Auslegung)

Vorinformation: Bekanntmachungstext samt Lageplan des Landratsamtes Günzburg v. 12.10.2023

Sachverhalt:

Es ergeht hiermit die Information, dass die neue Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet Freihalden vom 06.11.2023 bis 06.12.2023 öffentlich ausgelegt wird. Etwaige Einwendungen können beim Markt Jettingen-Scheppach oder beim Landratsamt Günzburg spätestens bis zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist schriftlich vorgebracht werden. Die neue Schutzgebietsverordnung für Freihalden wurde in der Gemeinderatssitzung vom 03. April 2023 durch Kling Consult vorgestellt und beinhaltet neu aufgenommene Tatbestände im Verordnungsmuster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Der Umgriff und die Einteilung in Schutzzonen W I, W II und W III bleiben weiterhin bestehen.

TOP 2: Baugesuche

a) Neubau einer Überdachung als Longierhalle, Fl.Nr. 1943/1 Gem. Jettingen, Triebweg 3

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Reit- und Fahrverein Jettingen e.V. möchte westlich der bestehenden Reithalle eine Longierhalle als Stahlkonstruktion mit Zeltdach DN =15° und Trapezblecheindeckung errichten. Der Abstand zur Reithalle beträgt 6 m. Der Grundriss der Longierhalle stellt ein 12-Eck dar, mit einem Durchmesser von 18,44 m. Die Traufhöhe beträgt 3,50 m, die Firsthöhe 5,80 m. Als Nutzfläche der Halle werden 260 m² angegeben.

Das Bauvorhaben liegt laut Flächennutzungsplan in einer „Sonderbaufläche Reitanlage“ und baurechtlich im Außenbereich. Die Abstandsflächen der neuen Longierhalle sind zwar dargestellt, jedoch nicht für die bestehende Reithalle. Dies ist vom Landratsamt zu überprüfen und nachzufordern.

Die Nachbarunterschriften liegen alle vor. Es ergeht noch der Hinweis, dass die ausreichende Dimensionierung des bestehenden Sickerschachtes für die zusätzliche Dachfläche der Longierhalle noch nachzuweisen ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zum Neubau einer Überdachung als Longierhalle auf dem Grundstück Triebweg 3 zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

b) Nutzungsänderung ohne bauliche Änderungen; Einfamilienhaus in Ferienwohnung, Fl.Nr. 277 Gem. Jettingen, Untere Maierhofstr. 16

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Das bestehende Einfamilienhaus in der Unteren Maierhofstraße 16 soll in eine Ferienwohnung ohne Bewirtung umgewandelt werden. Das Einfamilienhaus stammt aus dem Jahre 1961 und besteht aus einem Erdgeschoss sowie aus einem Dachgeschoss mit Satteldach DN = 48°. Die Abmessungen des Wohnhauses betragen ca. 11,5 x 7,7 x 7,3 m. Es werden keine baulichen Veränderungen durchgeführt.

Die Maßnahme liegt baurechtlich in einem Mischgebiet sowie im Sanierungsgebiet „Altort Jettingen“. Die Nutzung als Ferienwohnung ist grundsätzlich möglich. Gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Jettingen-Scheppach ist für eine Ferienwohnung ein Pkw-Stellplatz erforderlich. Dieser wäre in Form einer Einzelgarage an der westlichen Grundstücksgrenze bereits vorhanden. Zusätzlich wird ein offener Stellplatz im südlichen Grundstücksbereich geschaffen. Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zu einer Ferienwohnung ohne bauliche Änderungen auf dem Grundstück Untere Maierhofstraße in Jettingen zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

c) Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, Fl.Nr. 846/15 Gem. Jettingen, Auf der Ebene 4 (Bekanntgabe)

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erläutert den Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage im Baugebiet „Ebene“ (Auf der Ebene 4). Er geht kurz auf die Histo-

rie ein. Im Juli 2021 wurde einer Bauvoranfrage zur Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses unter der Maßgabe zugestimmt, dass der Bebauungsplan hierfür nicht geändert werden muss.

Der B-Plan sieht hier lediglich eine Bebauung mit I + D vor.

Das Landratsamt Günzburg hat die Bauvoranfrage jedoch abgelehnt, da die Grundsätze der Planung (Geschossigkeit) laut B-Plan nicht eingehalten werden. Im Juni 2023 wurde ein Bauantrag über ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach und DN = 30° und hohem Kniestock (1,32 m) sowie einer Einliegerwohnung vorgelegt. Die Einliegerwohnung liegt in einem erdgeschossigen Anbau mit Flachdach. Das Hauptgebäude besaß die Abmessungen 20,20 x 11,03 x 8,10 m. Die angebaute Doppelgarage mit den Abmessungen 9 x 9 m war unterkellert und erhält ein Flachdach. Es waren etliche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Ebene“ erforderlich: Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl, der zulässigen Traufhöhe, der zulässigen Kniestockhöhe und des zulässigen Dachvorsprungs.

Die östliche Baugrenze wurde durch die Garage teilweise überschritten; der erforderliche Stauraum von 5 m vor der Garage konnte nicht durchgängig eingehalten werden. Die vorgegebene Dachform „Satteldach“ weicht bei der Einliegerwohnung, der Garage und dem „Zwerchhaus“ ab (Flachdach geplant). Den beantragten Befreiungen konnte seitens des Bau- und Umweltausschusses damals zugestimmt werden, da ähnliche Befreiungen in diesem Baugebiet schon häufig ausgesprochen wurden.

Bei der nun vorliegenden Tektur verkleinern sich lediglich die Maße des Hauptgebäudes auf 18,725 x 9,74 x 7,965 m und die Tiefe des erdgeschossigen Anbaus (ELW) beträgt jetzt 7,24 m statt vorher 6,63 m.

Die Maße der Doppelgarage bleiben unverändert, jedoch nunmehr ohne Unterkellerung. Die Befreiungen des ersten Bauantrags werden aufrechterhalten bzw. ändern sich minimal.

Als Stellplatznachweis werden 2 Stellplätze in der Doppelgarage sowie 2 offenen Stellplätze für die Einliegerwohnung nachgewiesen. Der vormals dargestellte Pool ist bei der jetzigen Planung entfallen. Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt vom Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage auf dem Grundstück Auf der Ebene 4 Kenntnis.

d) Erstellung einer Überdachung, Fl.Nr. 1726 Gem. Jettingen, Bahnhofstr. 13

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

An das bestehende landwirtschaftliche Gebäude beim Wohnhaus Bahnhofstraße 13 soll an der Südwestecke eine Überdachung als Holzkonstruktion auf eine bestehende Bodenplatte errichtet werden. Die Dacheindeckung des Pultdaches mit Dachneigung 10° erfolgt mit Trapezblech und Sandwichplatten. Die Seitenflächen der Überdachung werden teilweise geschlossen (Nordwest- und Südwest-Seite). Die Abmessungen der Überdachung betragen 11,16 x 6,575 x 2,65 m (Traufhöhe). Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Scheppacher Wegäcker“ aus dem Jahre 1978. Befreiungen wegen Baugrenzen-Überschreitung sind erforderlich. Die Nachbarunterschriften (östlicher Nachbar) liegen vor.

Beratung:

Auf Nachfrage aus dem Gremium erläutert Bauamtsleiter Markus Guckler, dass als Nutzung voraussichtlich die Unterstellmöglichkeit für 2 Reitpferde sowie ein Heulager vorgesehen ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zur Erstellung einer Überdachung auf dem Grundstück Bahnhofstraße 13 und 13 A mit den erforderlichen Befreiungen zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

e) Neubau eines Wohngebäudes mit 5 Wohneinheiten, Fl.Nr. 1778/1 Gem. Jettingen, Krankenhausstr. 42/Hauptstraße

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende stellt den überarbeiteten Bauantrag zum Neubau eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Krankenhausstraße 42 in Jettingen vor. Der ursprüngliche Bauantrag umfasste 8 Wohneinheiten und wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 25.09.2023 abgelehnt. Der dreigeschossige Baukörper mit Flachdach (Abmessungen: 14 m N / 14,615 m O / 17,875 m S / 17,075 m W) füge sich zwar in die Umgebungsbebauung ein, jedoch wurden die Platzierung des Gebäudes direkt am Geh- und Radweg der Hauptstraße (Sichtbehinderung und städtebauliche Belange) sowie die Nutzbarkeit der Stellplätze (teilweise hinterliegende Stellplätze dargestellt) kritisch gesehen.

Der Antragsteller hat gegenüber der Verwaltung die Bereitschaft zur Umplanung signalisiert, daher wurde der ursprüngliche Bauantrag nicht an das Landratsamt weitergeleitet.

Die nun vorliegende Umplanung sieht weiterhin einen dreigeschossigen Baukörper mit Flachdach vor, jetzt mit den Abmessungen 14,615 x 12,695 x 8,99 m. Der Baukörper ist auf der Südseite jetzt 6,015 m vom Gehweg abgerückt und hält auf seiner Nordseite 1,635 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Die 5 Wohneinheiten werden über ein zentrales Treppenhaus von der Nordseite aus erschlossen. Die Erdgeschoss-Wohnung besitzt 70,79 m² Wohnfläche, die beiden Wohnungen im 1. OG weisen 70,73 m² und 62,68 m² Wohnfläche aus. Das 2. OG entspricht dann anordnungsmäßig dem 1. OG (ebenfalls 2 WE). Die Gesamt-Wohnfläche beträgt demnach 337,62 m².

Es sind 10 Stellplätze erforderlich, welche östlich und südlich des Baukörpers nachgewiesen werden (inklusive eines Behinderten-Stellplatzes). Besucherstellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung erst ab 6 WE erforderlich.

Durch den Baukörpervorsprung und den Dachvorsprung auf der Südseite ist eine Abstandsflächenübernahme durch den südlichen Grundstückseigentümer (Gesundheitshaus) erforderlich. Diese liegt dem Bauantrag bei.

Es werden zwei Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung beantragt, welche vom Landratsamt zu beurteilen sind: zum einen wird der Verzicht auf einen Kinderspielplatz beantragt, da

sich in unmittelbarer Nähe (Enderlestraße) schon einer befindet und die Wohnungen nicht für Kinder ausgelegt sind, sondern lediglich für Mitarbeiter des Gesundheitshauses.

Die zweite Abweichung von der BayBO betrifft die Anzahl der barrierefrei erreichbaren Wohnungen, welche rechnerisch bei 5 WE bei 1,6 liegt, also 2 barrierefreie Wohnungen. Es ist aber lediglich eine entsprechende Wohnung im EG vorhanden. Begründet wird dies damit, dass es sich bei den Bewohnern als Mitarbeiter des Gesundheitshauses um grundsätzlich mobile Menschen handelt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Wohngebäudes mit 5 Wohneinheiten zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

f) Neubau von 2 Garagen, Fl.Nr. 250/17 Gem. Scheppach, Messerschmittstr. 29 D

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erläutert, dass im Zusammenhang mit dem Bauantrag eines Lagerraums an der südlichen Grundstücksgrenze (Zufahrt zum Wertstoffhof) durch das Landratsamt Günzburg festgestellt wurde, dass für den Anbau an die bestehende Halle Richtung Wertstoffhof keine Baugenehmigung vorliegt. Das Landratsamt fordert diese Genehmigung mit Schreiben vom 03.11.2023 ein. Bei dem Anbau östlich an die bestehende Halle handelt es sich laut Bauantragsunterlagen um zwei als Garagen (1 + 2) titulierte gemauerte Baukörper, einmal 5,90 x 5,30 x 3,00 m groß (Nutzfläche 27,43 m²) und einmal 6,70 x 6,00 x 3,935 m groß (Nutzfläche 35,83 m²). Ausgeführt wurden die bereits bestehenden Garagen mit Pultdach und Dachneigung 10°. Die Baumaßnahme liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Scheppach-West II Teil Süd“. Sie überschreitet die maximal zulässige Grenzbebauung von 9 m auf einer Grundstücksgrenze sowie von 15 m über alle Grundstücksgrenzen. Nordseitig beträgt die Grenzbebauung 11,30 m und ostseitig 5,90 m, insgesamt damit 17,20 m.

Eine Abstandsflächenübernahme durch den nördlichen Nachbar ist aufgrund der vorhandenen eigenen Bebauung nicht möglich.

Da es sich bei den als Garagen titulierten Anbauten um eine Erweiterungsfläche der bestehenden Halle handelt, ist für das Gesamtgrundstück eine Stellplatzberechnung vorzulegen. Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig (Wertstoffhof fehlt).

Beratung:

Die Wortmeldungen aus dem Gremium lehnen überwiegend eine nachträgliche Zustimmung zu ohne Baugenehmigung errichteten Gebäuden ab.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zum Neubau von 2 Garagen auf dem Grundstück Messerschmittstr. 29 D zu.

Abstimmungsergebnis: 4:9 (Ablehnung)

TOP 3: Eingeschränktes Halteverbot Hauptstraße 54 – 64 und Hauptstraße 67 – 69

Vorinformation: Sitzungsvorlage vom 06.11.2023

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erläutert dem Gremium den aktuellen Sachverhalt zum bekannten Thema Parkverkehr in der Hauptstraße in Jettingen zwischen Bischofstraße und Gasthof zur Sonne beiderseits der Straße. Derzeit besteht aufgrund des noch nicht abgeschlossenen Breitbandausbaus der Telekom noch ein absolutes Halteverbot bei den genannten Hausnummern, welches die Situation bis dato entspannt hat. Dieses Halteverbot läuft aber mit Abschluss der Baumaßnahme voraussichtlich am 17.11.2023 aus.

Vor Anordnung des absoluten Halteverbots gingen bei der Verwaltung immer wieder Beschwerden über das Parkverhalten vor Hauptstr. 54-64 ein. Beim betreffenden Straßenteilstück handelt es sich um eine Ortsstraße, welche auf Höhe der Raiffeisenbank noch eine Breite von ca. 10,20 m aufweist und sich letztendlich bis zum Gasthof „Sonne“ auf ca. 6,60 m verengt.

Die Straße dient dem Durchgangsverkehr für den OT Jettingen, auf welcher neben zeitweise überdurchschnittlicher Verkehrsdichte regelmäßig auch Linien-, Schulbus- und Schwerlastverkehr stattfindet. Nicht zuletzt natürlich auch Fahrradverkehr. In verkehrsstärkeren Zeiten entstand durch die auf der Hauptstraße parkenden Fahrzeuge regelmäßig ein Rückstau bis über die Einmündungen Bischofstraße und Weberstraße, welcher nachweislich dem Parkverkehr in der verengten Straße geschuldet war. Westlich der besagten Strecke befinden sich Parkbuchten, welche von den „Dauerparkern“ leider nicht genutzt wurden.

Demzufolge fand am 25.10.2023 eine Verkehrsschau statt, an welcher neben dem Vorsitzenden und der Verwaltung die PI Burgau, das LRA Günzburg, das Straßenbauamt Krumbach sowie die Straßenmeisterei Günzburg teilnahmen. Nach Augenscheinnahe der örtlichen Gegebenheiten waren sich alle Beteiligten einig, mit der Anordnung eines eingeschränkten Halteverbots (VZ 286) die Verkehrssituation verbessern zu können. Die Untere Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Günzburg als zuständige Anordnungsbehörde erteilte dem Markt Jettingen-Scheppach die Zustimmung, östlich der Hauptstraße auf Höhe HsNr. 54-64 sowie westlich der Hauptstraße auf Höhe HsNr. 67-69 ein eingeschränktes Halteverbot anzuordnen. Das bedeutet in der Praxis, dass ein Be- und Entladen des Fahrzeugs möglich ist.

Beratung:

Aus dem Gremium ergeht die Empfehlung, den Start des eingeschränkten Halteverbots bei HsNr. 54 von der Süd- an die Nordspitze der HsNr. 54 zu verlegen, um die Parkmöglichkeiten für die Bäckerei nicht zu sehr einzuschränken.

Der Vorsitzende nimmt diesen Vorschlag auf und erläutert, dass früher bei einmündenden Straßen auch die gegenüberliegende Seite vom Parkverkehr freigehalten werden musste. Dies ist aber nicht mehr zwingend der Fall.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem eingeschränkten Halteverbot in der Hauptstraße in Jettingen von HsNr. 56-64 sowie von HsNr. 67-69 zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

TOP 4: Sonstiges

Online-Antrag Bauwasser:

Aus dem Gremium kommt der Hinweis, dass beim Antrag auf einen Bauwasseranschluss über die Homepage des Marktes eine „Bestätigung der Kenntnisnahme der aktuell geltenden Bedingungen zum vorübergehenden Wasserbezug“ mittels Hakensetzung erforderlich ist. Es gibt aber keinen Verweis, wo diese aktuell geltenden Bedingungen auf der Homepage zu finden sind. Dies sollte verbessert werden. Der Vorsitzende sichert zu, dass die Verwaltung dem nachgehen wird.

Böhm
1. Bürgermeister

Mayer
Protokollführer