



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 38. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Montag, 18.12.2023 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

| | | |
|--|---------|--|
| Beginn: 19:00 Uhr | | Ende: 21:20 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 | |
| Kraus | Markus | |
| Kuhn | Elmar | |
| Schmucker | Markus | (Vertr. für MGR Löchle Holger) |
| Selzle | Hans | (Vertr. für MGR Heinle Paul) |
| Singer | Josef | (Vertr. für MGR Weng Christian) |
| Spatz | Andreas | (Vertr. für MGR Strobl Raimund) |

| | |
|--|---|
| <u>Entschuldigt:</u> MGRe Heinle Paul, Löchle Holger, Schmid Christoph, Söll Helmut, MGRin Stiefel Cornelia, MGRe Strobl Raimund und Weng Christian | <u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u> |
|--|---|

| | |
|---|--------------------|
| <u>Protokollführer:</u> | VA Mayer Günther |
| <u>Verwaltung:</u> | BAL Guckler Markus |
| <u>Presse:</u> | -- |
| <u>Anwesende Ortstermin: ./.</u> | |

Öffentlicher Teil

der 38. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 18.12.2023

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 Niederschriften über die Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses vom 23.10.2023 und 13.11.2023

Gegen die Niederschriften vom 23.10.2023 und 13.11.2023 wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

- Friedhof Scheppach; Urnenstelen
Der Auftrag zur Lieferung und Montage von Urnenstelen (4. Bauabschnitt) für den Friedhof Scheppach wurde an die Fa. Kronimus AG Betonsteinwerke aus 76473 Iffezheim mit einer Auftragssumme von 33.970 € brutto vergeben.

TOP 3: Vollzug des Waldgesetzes für Bayern;

Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach Art. 16 Abs. 1 BayWaldG für die Grundstücke Fl.Nr. 3381/0 und 3382/0 je Gem. Scheppach (Erstaufforstung)

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erläutert den Antrag eines Betriebsinhabers aus Röfingen nach Art. 16 Abs. 1 BayWald, der im westlichen Teil seines Gewerbegrundstücks in Röfingen eine Betriebserweiterung vornehmen möchte. Der Antrag wurde dem Markt vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) aus Krumbach zur Stellungnahme vorgelegt. Für die Betriebserweiterung muss eine Waldfläche auf dem besagten Gewerbegrundstück gerodet werden. Hierfür müssen Ausgleichsflächen zur Aufforstung bereitgestellt werden, welche vom Antragsteller auf Scheppacher Gemarkung nachgewiesen werden können. Die beiden Grundstücke mit der Flur-Nr. 3381 und 3382 Gemarkung Scheppach liegen nördlich der BAB A8 auf Höhe der Freiflächen-PV-Anlage sowie am Waldrand des bestehenden Waldgebietes.

Beschluss:

Gegen den Antrag zur Aufforstung der genannten Flur-Nummern auf der Gemarkung Scheppach werden seitens des Marktes Jettingen-Scheppach keine Einwendungen erhoben.

Abstimmungsergebnis: 10:0

TOP 4: Baugesuche

a) Nutzungsänderung von Laden/Metzgereiproduktion in Werkstattlager/Büro/Sozialpersonalbereiche und Wohnungen für soziale Belange, Fl.Nr. 83 Gem. Jettingen, Hauptstr. 45

Vorinformation: Lageplan

Schreiben A. Gumpp (rote Mappe)

Sachverhalt:

In der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 24.07.2023 wurde ein Baugesuch mit der Bezeichnung „Nutzungsänderung von Laden-/Metzgereiproduktion zu Werkstattlager / Büro / Sozialbereichen und Wohnungen für soziale Belange bzw. Asylsuchende“ in der Hauptstraße 45 in Jettingen behandelt. Der Bau- und Umweltausschuss hat damals den Bauantrag aufgrund unklarer Nutzung (Mehrfamilienhaus oder Wohnheim?) und fehlender Betriebsbeschreibung einstimmig abgelehnt. Bei der nun vorgelegten Tektur-Planung wurde der Begriff „Asylsuchende“ gestrichen, da es sich bei einem derartigen Wohnheim um einen bauplanungsrechtlichen Sonderbau handeln würde und dies umfangreiche Brandschutzauflagen nach sich ziehen würde. Dies wären beispielsweise die Installation einer Brandmeldeanlage oder Fluchttreppenanlagen. Der Vorsitzende erläutert geschossweise die nunmehr vorliegende Planung. Im Kellergeschoss befinden sich überwiegend Lagerräume sowie ein Personalraum. Im Erdgeschoss sind 2 der insgesamt 9 Wohnungen geplant, welche alle über 40 m² Wohnfläche besitzen. Weiterhin ist ein Lager für Baugeschäft dargestellt, wofür jedoch eine genaue Nutzungsbeschreibung fehlt. Das vorliegende Mischgebiet ohne Bebauungsplan lässt grundsätzlich ein „die Wohnnutzung nicht störendes Gewerbe“ zu. Das Obergeschoss beinhaltet 5 Wohnungen, wobei die Wohnung Nr. 7 gegenüber dem ersten Bauantrag eine deutlich größere Wohnfläche aufweist. Hier wurde der Wohneinheit 7 eine Bestandwohnung zugeschlagen, welche im ersten Bauantrag nicht Gegenstand der Genehmigungsplanung war. Im Dachgeschoss schließlich sollen 2 Wohnungen entstehen. Die Gesamt-Wohnfläche des Mehrfamilienhauses beträgt 775 m². Der vorgelegte Stellplatznachweis arbeitet mit einem fiktiven Ansatz, bezogen auf die vorherige Nutzung als Metzgerei mit Lager, Schlachträumen und Büro sowie 5 Wohnungen. Zum Zeitpunkt der Genehmigung der vormaligen Nutzung gab es noch keine Stellplatzsatzung beim Markt Jettingen-Scheppach. Angelehnt an die aktuelle Stellplatzsatzung hätte die angeführte bisherige Nutzung einen Stellplatzbedarf von 26 Stück erzeugt. Allerdings sind die in der Berechnung aufgeführten 2 Stück Besucherstellplätze für die 5 ehemaligen Wohnungen nicht nachvollziehbar, so dass nach Meinung der Verwaltung fiktiv nur 24 Stellplätze angesetzt werden können. Demgegenüber errechnet sich ein Bedarf für die neue Nutzung (9 Wohneinheiten sowie Lagerräume) von 25 Stellplätzen. Dies wäre ein Fehlbestand von einem Stellplatz. Planerisch sind 5 Stellplätze dargestellt. Der Stellplatznachweis ist vom Landratsamt zu überprüfen und ggf. zu korrigieren. Die Baumaßnahme liegt im Bereich der Sanierungssatzung für den „Altort Jettingen“ und bedarf einer sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Beratung:

Die dem Gremium vorliegende Nutzungsbeschreibung ist sehr allgemein gehalten und erläutert nicht die geplante Gewerbeeinheit. Bei der Gewerbeeinheit handelt es sich vermutlich um das dargestellte „Lager für Baugeschäft“. Da eventuelle Lärmemissionen nicht nur die Nachbarn betreffen, sondern auch die eigenen geplanten Wohnungen, soll die Nutzungsbeschreibung für die

Gewerbeinheit vom Bauherrn nachgefordert werden. Im Mischgebiet ist eine gewerbliche Nutzung zwar zulässig, jedoch darf das Wohnen nicht wesentlich gestört werden. Bei 9 Wohnungen ist der Stellplatzbedarf mit 19 Stück (einschließlich einem Besucherstellplatz) anzusetzen. Dazu addieren sich noch 6 Stellplätze für die geplante Lagernutzung. Dargestellt sind jedoch nur insgesamt 5 Stellplätze auf eigenem Grund. Es besteht daher nach Ansicht des Bauausschusses die Gefahr, dass der Marktplatz dauerhaft zugeparkt werden könnte. Hier sollte seitens der Verwaltung eine Regelungsmöglichkeit überprüft werden. Der Vorsitzende bringt in diesem Zusammenhang auch einen Beitritt des Marktes zur kommunalen Verkehrsüberwachung ins Spiel, jedoch ist dies mit einem finanziellen Aufwand verbunden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag über die Nutzungsänderung beim Anwesen Hauptstraße 45 unter der Voraussetzung zu, dass eine Betriebsbeschreibung für die Gewerbeinheit nachgereicht wird. Der Stellplatznachweis ist von der Genehmigungsbehörde zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.

Abstimmungsergebnis: 7:3

b) Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz, Fl.Nr. 1605 Gem. Scheppach, Talbachstr. 14 A

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Der Vorsitzende geht auf die Historie zum jetzt vorliegenden Bauantrag ein. Bis dato wurden insgesamt 3 Bauvoranfragen beim Markt eingereicht. Die erste Bauvoranfrage wurde am 18.10.2021 im Bau- und Umweltausschuss behandelt und sah insgesamt zwei Einfamilienhäuser auf dem Grundstück Flur-Nr. 1605 Gemarkung Scheppach (Talbachstraße 14 A) vor. Eine derartige Bebauung in den Außenbereich hinein wurde damals seitens des Ausschusses abgelehnt. Einer zweiten Bauvoranfrage vom 17.10.2022 konnte dagegen zugestimmt werden, nachdem auf eines der beiden Wohnhäuser verzichtet wurde. Das verbliebene Gebäude hatte einen geplanten Abstand von 11 m zum bestehenden Werkstattgebäude. Die Zustimmung erfolgte unter der Maßgabe, dass eine weitere Bebauung in den Außenbereich hinein nicht erfolgen darf und für den bestehenden gemeindlichen Regenwasserkanal ein Schutzstreifen einzuhalten ist. Weiterhin wurde beschlossen, dass seitens der Marktgemeinde kein Ausbau der Straße erfolgen wird und die Kosten für den Kanal- sowie den Wasseranschluss auch auf dem öffentlichen Teil vom Antragsteller zu tragen sind. Dieser Lösung kann auch seitens des Landratsamtes die Zustimmung in Aussicht gestellt werden - unter der Maßgabe, dass ein eingeschossiges Wohngebäude mit rot eingedecktem Satteldach und einem maximalen Kniestock von 1,30 m Höhe errichtet wird. Bei der nunmehr letzten Bauvoranfrage vom 25.09.2023 wurde das geplante Wohngebäude allerdings nochmals um weitere 4 m in den Außenbereich verschoben, um eine günstigere Grundstücksteilung (bezogen auf das Entwässerungssystem des Bestandsgebäudes) zu erzielen. Hier versagte der Bau- und Umweltausschuss allerdings seine Zustimmung. Um eine weitere Bauvoranfrage zu vermeiden, legt der Antragsteller nunmehr einen Bauantrag vor, welcher sich an die genehmigte Bauvoranfrage vom 17.10.2022 anlehnt. Allerdings wurde jetzt die geplante Einfachgarage in einem Abstand von 11 m auf die künftige Grundstücksgrenze platziert, was zur Folge hat, dass das Wohnhaus zum Bestandsgebäude einen Abstand von nunmehr 14,50 m aufweist. Da Garagen und Nebengebäude unter bestimmten Umständen keinen

Grenzabstand einhalten müssen, kann somit die geplante Grundstücksteilung wie bei der letzten (negativ beschiedenen) Bauvoranfrage beibehalten werden. Errichtet werden soll gemäß dem vorliegenden Bauantrag ein nicht unterkellertes Einfamilienhaus in Massivbauweise I + D mit Satteldach DN = 45° und einem Kniestock von 1,30 m Höhe. Die Einfachgarage mit Nebenraum erhält die Abmessungen 8 x 3,5 m und ein Flachdach. Der zweite erforderliche Stellplatz ist in offener Bauweise dargestellt. Die Nachbarunterschriften liegen vor. Laut neuem Flächennutzungsplan ist das gesamte Baugrundstück als Mischgebiet ausgewiesen.

Beratung:

Das nochmalige Abrücken des geplanten Wohnhauses vom Bestandsgebäude um 3,50 m auf nunmehr 14,50 m wird vom Bau- und Umweltausschuss überwiegend als unproblematisch eingeschätzt. Bauamtsleiter Markus Guckler wirft ein, dass seitens der Genehmigungsbehörde eventuell eine Einbeziehungssatzung gefordert werden könnte. Die Kosten der hierfür erforderlichen Bauleitplanung sollten auf jeden Fall vom Antragsteller getragen werden müssen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplatz auf dem Grundstück Talbachstraße 14 A unter der Maßgabe zu, dass die Kosten für eine eventuell erforderliche Einbeziehungssatzung vom Antragsteller zu tragen sind. Weiterhin gelten die Auflagen der positiv beschiedenen Bauvoranfrage vom 17.10.2022. Es erfolgt seitens der Marktgemeinde kein Ausbau der Straße, und die Kosten für den Kanal- sowie den Wasseranschluss auch auf dem öffentlichen Teil sind vom Antragsteller zu tragen.

Abstimmungsergebnis: 10:0

c) Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelcarport, Fl.Nr. 1443/4 Gem. Scheppach, Grottenaustr. 34 A

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Auf dem unbebauten Grundstück Grottenaustraße 34 A soll ein eingeschossiges Einfamilienhaus als Fertighaus mit Satteldach DN = 38° und hohem Kniestock (1,20 m) errichtet werden. Die Abmessungen betragen 9,965 x 8,09 x 7,675 m. Der dargestellte Doppelcarport ist 5,99 m breit und 7 m tief, bei 2,68 m Höhe. Es liegt kein Bebauungsplan vor; gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich hier um Wohnbauflächen. Der Abstandsflächenplan liegt vor, jedoch keine Nachbarunterschriften.

Es geht der Hinweis, dass das Baugrundstück direkt am Talbach gelegen ist.

Weiterhin macht der Vorsitzende darauf aufmerksam, dass das geplante Wohngebäude entgegen der Nachbarbebauung giebelseitig an der Straße platziert ist. Allerdings ist dies bei dem vorliegenden schmalen Baugrundstück kaum anders möglich. Es handelt sich hier um ein aufgeteiltes Grundstück. Außerdem wird die ebenfalls giebelseitige Ausrichtung des Stadels nördlich der Grottenaustraße aufgenommen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Grottenaustraße 34 A zu.

Abstimmungsergebnis: 10:0

d) Errichtung einer Einzelgarage mit Geräteschuppen, Fl.Nr. 848 Gem. Jettingen, Auf der Ebene 63

Vorinformation: Lageplan

Sachverhalt:

Auf dem bereits bebauten Grundstück Auf der Ebene 63 soll an der nördlichen Grundstücksgrenze außerhalb des Baufeldes des hier vorliegenden Bebauungsplans „Ebene“ eine Einzelgarage mit Geräteschuppen aus Holz errichtet werden. Die Abmessungen betragen 8 x 6 x 3 m. Es erhält ein Flachdach für eine spätere PV-Anlage. Die Fassadengestaltung mit Rhombusleisten ist an das Hauptgebäude angelehnt. Grenzgaragen dürfen bis zu einer Grundfläche von 50 m², einer Länge von bis zu 9 m sowie einer mittleren Höhe von bis zu 3 m verkehrsfrei errichtet werden. Allerdings sind im vorliegenden Fall zwei Befreiungen vom Bebauungsplan „Ebene“ erforderlich (Antrag auf isolierte Befreiung): Die Garage mit Geräteschuppen liegt komplett außerhalb des Baufeldes und sie soll ein Flachdach statt dem vorgeschriebenen Satteldach mit einer Dachneigung von 25 bis 38° erhalten. Der Vorsitzende nimmt Bezug auf den Bauantrag über ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage aus dem Jahre 2015, in welchem bereits seitens der Genehmigungsbehörde Garagen und Nebengebäude entsprechend befreit wurden, sowohl was die Überschreitung des Baufeldes wie auch der Dachformen anbelangt. Nachbarunterschriften sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Einzelgarage mit Geräteschuppen zu.

Abstimmungsergebnis: 10:0

e) Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Fl.Nr. 34 Gem. Scheppach, Hauptstr. 239

Vorinformation: Lageplan

Schreiben pdrei Rechtsanwälte v. 14.02.2023 (rote Mappe)

Sachverhalt:

Der Vorsitzende erläutert den Hintergrund, warum der bereits mehrfach abgelehnte Bauantrag zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in Scheppach, Hauptstraße 239, erneut im Bau- und Umweltausschuss behandelt werden muss. Aufgrund eines Schreibens des Landratsamtes Günzburg vom 14.11.2023 an die Marktgemeinde sieht sich die Genehmigungsbehörde veranlasst, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen und gibt dem Markt Jettingen-Scheppach bis zum 31.12.2023 die Gelegenheit, die Entscheidung nochmals zu überdenken. Die Ablehnung des Bauantrages zuletzt in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom

25.09.2023 gründete sich in erster Linie auf die zu massiv erscheinende Bauweise des Gebäudes. Es füge sich nicht in die Umgebungsbebauung ein. Der Vorsitzende bittet den Bauamtsleiter, das Schreiben des Landratsamtes im Wesentlichen vorzutragen. Laut diesem Schreiben erweist sich das Vorhaben bauplanungsrechtlich als zulässig. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die zuletzt im Juli 2023 vorgelegten Austauschpläne wurden seitens der Genehmigungsbehörde mit den Abteilungen Ortsplanung, Untere Denkmalschutzbehörde sowie dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt und positiv beurteilt. Es fand auch eine Ortseinsicht seitens der Abt. Ortsplanung statt. Im Schreiben wird das Bauvorhaben weiterhin wie folgt beurteilt: In dem vorliegenden Misch-/Dorfgebiet fügt sich die geplante Wohnnutzung grundsätzlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Grundfläche des geplanten Mehrfamilienhauses von ca. 700 m² findet seine Entsprechung entlang der Hauptstraße in dicht aneinandergebauten Gebäudekonglomerationen und in größeren Einzelanwesen, welche Grundflächen von bis zu 1.000 m² aufweisen. Diese meist voluminösen landwirtschaftlichen Gebäude werden seitens des Landratsamtes als maßstabgebend in Betracht gezogen. Der östliche, an der Hauptstraße gelegene Baukörper mit Satteldach besitzt eine Bauweise, die der näheren Umgebung entspricht. Der rückwärtige Teil besitzt ein aufgesetztes Laternengeschoss, welches sich in der Kubatur eines steilen Satteldaches einbeschreiben lässt. Der gesamte Gebäudekomplex weist eine Länge von ca. 67 m auf. Er entspricht damit den langgestreckten Baukörpern der ehemaligen Hofstellen in der näheren Umgebung. Schließlich weist die Umgebungsbebauung eine faktische Baulinie auf, welche der geplante Baukörper aufnimmt. Seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde bestehen laut schriftlicher Mitteilung vom Juli 2023 an die Genehmigungsbehörde keine Einwände gegen die vorliegende Planung. Aus den genannten Gründen kann das gemeindliche Einvernehmen nicht versagt werden, es besteht vielmehr ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Soweit auszugsweise das Schreiben des Landratsamtes Günzburg an die Marktgemeinde, mit der Bitte um letztmalige Stellungnahme bis zum 31.12.2023.

Der Vorsitzende bedankt sich beim Bauamtsleiter und informiert den Ausschuss darüber, dass nach Eingang dieses Schreibens Ende November 2023 seitens der Marktgemeinde eine Rechtsanwaltskanzlei damit beauftragt wurde, eine Einschätzung darüber abzugeben, ob die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens durch das Landratsamt Günzburg rechtmäßig wäre. Das Ergebnis dieser Einschätzung liegt der Verwaltung seit dem 14.12.2023 vor. Der Vorsitzende bittet den Bauamtsleiter, die Ergebnisse dieser rechtlichen Einschätzung zusammengefasst vorzutragen. *Als vorweggenommenes Fazit dieser rechtlichen Prüfung ergibt sich, dass eine Einvernehmensersetzung nach Auffassung der Kanzlei nicht rechtmäßig wäre.* Dies wird im Einzelnen wie folgt begründet:

- **Ausgangslage:** Das Bauvorhaben liegt im ungeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.
- **Nähere Umgebung:** Als „Nähere Umgebung“ im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB gelten das Straßengeviert und die gegenüberliegenden Straßenseiten (Bereich gegenseitiger Prägung). Hinsichtlich der Nutzungsart „Wohnen“ fügt sich das geplante Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
- **Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung:** Maßgebend hierfür ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes, vor allem die absolute Grundfläche, die Anzahl der Geschosse und die Höhe des Gebäudes. Außerdem noch das Verhältnis der Bebauung zur umgebenden Freifläche. Hierfür sind Referenzobjekte in der näheren Umgebung heranzuziehen. Dabei sind auch aufgebene Nutzungen (Gasthof „Adler“) oder beseitigte Gebäude (abgebranntes Wohngebäude) als Referenzobjekte heranzuziehen, wenn die aufgebene Nutzung sowie die Beseitigung eines Gebäudes

noch nicht allzu lange zurück liegen. Da zwischen Brand und Beseitigung des Bestandsgebäudes nur ca. 1 Jahr liegt, kann auch dieses als Referenzobjekt betrachtet werden. Dabei ist festzustellen, dass das beseitigte Bestandsgebäude (vorderer Gebäudeteil) eine II + D – Geschossigkeit aufwies, während beim geplanten Bauvorhaben der vordere Gebäudeteil mit II + 2 D (also mit ausgebautem Dachspitz) vorgesehen ist. Der hintere Gebäudeteil des Neubaus ist dreigeschossig und mit Flachdach vorgesehen, während beim ehemaligen Bestandsgebäude maximal I + D vorlag. Die Höhen des beseitigten Gebäudes sind nicht bekannt. Das gesamte Gebäude war mit Satteldach ausgeführt, sowohl das Wohngebäude wie auch die niedrigeren Nebengebäude. Die dreigeschossige Bauweise des geplanten hinteren Baukörpers hält in seiner Massivität diesen Rahmen nicht ein. Ob das *südliche Nachbargebäude* (ehem. Gasthof „Adler“) als Referenzobjekt dienen kann, ist fraglich, da das Gebäude seit Ende der 70er Jahre ungenutzt und außerdem stark verfallen ist. Mit einer Wiederaufnahme der Nutzung als Gaststätte ist nicht zu rechnen. Beim Vergleich zwischen dem geplanten Wohngebäude und dem südlichen Nachbargebäude ergibt sich, dass zwar der vordere Gebäudeteil in beiden Fällen mit II + 2 D ausgelegt ist, jedoch sich beim hinteren Gebäudeteil des ehem. Gasthofes „Adler“ eine Bauweise mit teils I, teils I + D und teils II + D findet, jeweils mit Satteldach. Im Gegensatz dazu steht die massive dreigeschossige Bauweise des hinteren Gebäudeteils beim geplanten Neubau. Die Grundflächen sind zunächst ähnlich; wenn jedoch beim Neubau alle Terrassen, Balkone und Laubengänge hinzuaddiert werden, übersteigt die Grundfläche des Mehrfamilienhauses diejenige des südlichen Nachbargebäudes deutlich. Bei den Wand- und Firsthöhen überragt zumindest beim Vergleich der beiden vorderen Gebäudeteile der Neubau den Bestandsbau (ehem. Gaststätte) deutlich. Wenn unterstellt wird, dass dieses Gebäude überhaupt noch ein taugliches Referenzobjekt darstellt, so entspricht das Neubauvorhaben bei wertender Betrachtung der Maß-faktoren diesem Referenzobjekt nicht (siehe Vergleich der Grundflächen und Höhenentwicklung der jeweils vorderen Gebäudeteile). Hinsichtlich der hinteren Gebäudeteile wird festgestellt, dass die absoluten Höhen von Flachdachgebäuden nicht mit den Firsthöhen von Satteldachgebäuden verglichen werden können, da bei gleicher oder ähnlicher Höhe Flachdachgebäude wesentlich massiver wirken. Der beim Neubau geplante Rücksprung des Laternengeschosses ist viel zu gering, um den Effekt eines Satteldaches zu erreichen. Bei den anderen möglichen Referenzobjekten wie z. B. Hauptstraße 235, Mühlenstraße 51 oder Hauptstraße 251 ist festzustellen, dass diese hinsichtlich der zu kleinen Grundfläche oder zu großer Entfernung (sowie ohne Blickbeziehung) als Vergleichsobjekte ausscheiden.

- **Einfügen nach der Bauweise:** Die Gebäude der näheren Umgebung sind jeweils an eine Grundstücksgrenze angebaut, wie auch das ehemalige Bestandsgebäude ohne Abstand zur Nordgrenze errichtet war. Demgegenüber soll das Bauvorhaben mit beidseitigem Grenzabstand ausgeführt werden. Somit fügt sich die Baumaßnahme nicht in die Bauweise der näheren Umgebung ein.
- **Einfügen nach der überbaubaren Grundstücksfläche:** Bei den Nachbargebäuden einschließlich des beseitigten Gebäudes ist eine faktische Baulinie vorhanden: diese sind alle exakt auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet. Demgegenüber springt der straßenseitige Teil des Bauvorhabens zwischen 2,02 und 2,32 m von der östlichen Grundstücksgrenze zurück. Somit fügt sich die Baumaßnahme auch unter diesem Gesichtspunkt nicht in die Bauweise der näheren Umgebung ein.
- **Städtebauliche Spannungen:** Das Bauvorhaben bringt mit seiner prägenden und massiven Flachdachbauweise eine neue Bebauungsqualität in die Umgebung. Die Zulassung des Vorhabens würde somit erhebliche „Unruhe“ in das bestehende und vergleichsweise homogene Wohnumfeld bringen und dort zu städtebaulichen Spannungen führen. Dem Vorhaben käme auch eine nicht unbeträchtliche Vorbildwirkung für die umliegenden Grundstücke zu. Künftigen Bauwerbern könnten vergleichbare Bauwünsche kaum mehr verwehrt werden.
- **Rücksichtnahmegebot:** Stellplätze und Garagen dürfen nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft führen. Dabei belastet der Zu- und Abgangsverkehr die Nachbarschaft regelmäßig am stärksten. Der Stellplatznachweis beim Bauvorhaben weist 5 oberirdische und 42 Tiefgaragen-Stellplätze aus. Alle Kfz befahren die nördliche Verkehrsfläche, welche zum Teil unter 3 m breit ist. Hier ist ein Begegnungsverkehr nicht möglich, und es ist mit Rangiervorgängen und ggf. Hupen zu rechnen. Maßnahmen zum Schallschutz (Schallschutzwände; Einhausungen) sind aus der Planung nicht ersichtlich. Es bestehen daher erhebliche Bedenken, dass das Bauvorhaben mit Blick auf die Immissionen des Fahrverkehrs gegenüber den Nachbarn ausreichend Rücksicht nimmt.

- **Bauvorlagen:** Die Eingabepläne weisen zum Teil Mängel auf, wie z. B. fehlende Höhenkoten auch bei den Nachbargebäuden (z. B. Firsthöhe) oder fehlende Maße bei diesen Gebäuden. Hier handelt es sich um bauplanungsrechtliche Parameter nach Baugesetzbuch, welche für die baurechtliche Prüfung des Bauvorhabens notwendig sind.
- **Gestaltungssatzung:** Seit dem 01.10.2023 gilt die Gestaltungssatzung für den Altort Jettingen sowie den Ortskern Scheppach. Maßgebend ist nach Meinung der Kanzlei, dass die Gestaltungssatzung zum Zeitpunkt der Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde bereits Gültigkeit hat. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich dieser Satzung. Insbesondere die Flachdachbauweise entspricht dabei nicht der Gestaltungssatzung, ebenso der Dacheinschnitt des vorderen Gebäudeteils. Im Ergebnis steht daher dem Bauvorhaben auch die Gestaltungssatzung entgegen.
- **Sanierungssatzung:** Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Ortskern Scheppach“. Es bedarf daher neben einer Baugenehmigung auch einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach BauGB. Ein Antrag hierfür wurde nicht gestellt.

Ende der Kurzfassung der juristischen Stellungnahme zur angekündigten Einvernehmensersetzung durch das Landratsamt Günzburg.

Beratung:

Der Bau- und Umweltausschuss begrüßt ausdrücklich die Einholung einer juristischen Stellungnahme zur Genehmigungsfähigkeit des vorliegenden Bauvorhabens. Es ergeht die Anregung, dass seitens des Marktes ein Gesamtkonzept gemeinsam mit dem südlichen Nachbargrundstück entwickelt werden sollte. Dies könne zu einer deutlichen Aufwertung der Ortsmitte von Scheppach führen, ähnlich wie es auch für den Altort Jettingen bereits erfolgt ist. Auch ein Erwerb des Grundstücks durch den Markt sollte erwogen werden. Dies wäre insbesondere sinnvoll, wenn der ehem. Gasthof „Adler“ auch nach Meinung der Denkmalschutzbehörden nicht mehr zu sanieren sei. Der Vorsitzende erwidert, dass er bezüglich eines Gesamtkonzeptes keine Einigung zwischen den beiden Grundstücksbesitzern erwartet. Im Übrigen haben beide Parteien vorab einen Auszug, der ihre Grundstücke betrifft, aus dem Gestaltungshandbuch erhalten. Der Bauamtsleiter Herr Guckler informiert in diesem Zusammenhang darüber, dass vor kurzem ein Ortstermin durch die Untere Denkmalschutzbehörde auf dem südlichen Nachbargrundstück durchgeführt wurde, wobei es wohl um den Abriss der hinteren und baufälligen Nebengebäude des ehem. Gasthofes „Adler“ ging. Ein konkretes Ergebnis wurde dem Markt jedoch bis dato nicht mitgeteilt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss hält seine ablehnende Haltung zum Bauvorhaben Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in Scheppach, Hauptstraße 239, aufrecht und verweist auf die Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei vom 14.12.2023.

Abstimmungsergebnis: 10:0

TOP 5: Sonstiges

a) Beleuchtung Bahnhofweg:

Aus dem Gremium ergeht der Hinweis, dass die Beleuchtung des Bahnhofweges in der Nähe des Parkplatzes sehr schlecht sei. Dies sollte überprüft werden. Der Vorsitzende sagt dies zu, einschließlich einer Angebotseinholung für Verbesserungsmaßnahmen bei der LEW.

b) Allgemeine Räum- und Streupflicht:

Die Nachfrage nach einer Räum- und Streupflicht bei nicht bewohnten Gebäuden beantwortet der Vorsitzende dahingehend, dass diese Pflicht für den Grundstückseigentümer sehr wohl besteht und seitens der Verwaltung bereits einige Anschreiben hierzu erfolgten.

Böhm
1. Bürgermeister

Mayer
Protokollführer