



## Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 52. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am Montag, 28.04.2025 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

<b>Beginn:</b> 19:00 Uhr		<b>Ende:</b> 20:43 Uhr
<b><u>Anwesenheit:</u></b>		<b><u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u></b>
1. Bürgermeister Böhm Christoph		
3. Bürgermeister Seibold Josef		
<b><u>Marktgemeinderatsmitglieder:</u></b>		
Botzenhart	Rita	
Fischer	Jonas	Vertr. für 2. Bgm. Reichhardt Hans
Heinle	Paul	
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Schmucker	Markus	Vertr. für MGR Löchle Holger
Singer	Josef	Vertr. für MGR Weng Christian
Söll	Helmut	
Stiefel	Cornelia	
Strobl	Raimund	

<b><u>Entschuldigt:</u></b> 2. Bgm. Reichhardt Hans, MGR Löchle Holger, Schmid Christoph und Weng Christian	<b><u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u></b>
---	---

<b><u>Protokollführer:</u></b>	VA Pöllmann Tim
<b><u>Verwaltung:</u></b>	BAL Guckler Markus
<b><u>Presse:</u></b>	--
<b><u>Anwesende Ortstermin:</u></b> 1. Bürgermeister Böhm Christoph, 3. Bürgermeister Seibold Josef, MGRin Botzenhart Rita, MGRin Heinle Paul, Kraus Markus, Kuhn Elmar, Schmucker Markus, Singer Josef, Söll Helmut, MGRin Stiefel Cornelia und Strobl Raimund.	

# Öffentlicher Teil

## der 52. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 28.04.2025

Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses. Gegen die form- und fristgerechte Sitzungsladung wird kein Einwand erhoben. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt. Gegen die Tagesordnung der heutigen Sitzung werden ebenfalls keine Einwände erhoben.

### **TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 31.03.2025**

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

### **TOP 2: Baugesuche**

#### **a) Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung im 1. OG, Flur-Nr. 752/2 Gem. Scheppach, Adlerstraße 22**

Dem Baugesuche ist eine Ortseinsicht vorausgegangen.

#### Vorinformation: Lageplan

Das Bauvorhaben befindet sich in der Adlerstraße 22 auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 752/2 in der Gemarkung Scheppach. Laut Flächennutzungsplan ist das Areal als Wohnbaufläche ausgewiesen. Für den Bereich gilt der Bebauungsplan „Weglängen – 1. Änderung“. Das Grundstück liegt weder in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet noch besteht Denkmalschutz. Eine Bauvoranfrage wurde im Vorfeld nicht gestellt.

Geplant ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung im Obergeschoss, das östlich des bestehenden Gebäudes auf dem Grundstück errichtet werden soll. Im Untergeschoss sind eine Küche, ein kombinierter Wohn- und Essbereich, ein Badezimmer, eine Speisekammer sowie ein Technik- und Abstellraum vorgesehen. Das Erdgeschoss soll zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer sowie zwei Bäder umfassen. Die Einliegerwohnung im Obergeschoss wird mit zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer, einer Diele, einem Abstellraum sowie einem Wohnbereich mit Küche ausgestattet.

Das Gebäude erhält ein Satteldach mit einer Neigung von 25 Grad. Die Außenmaße betragen 14,16 Meter in Nord-Süd-Richtung und 12,02 Meter in Ost-West-Richtung. Die maximale Gebäudehöhe am First beträgt 7,80 Meter, die Traufhöhe liegt bei 5,71 Metern. Die gesamte Netto- raumfläche beläuft sich auf 298,76 Quadratmeter.

Die baurechtlich zulässigen Kennzahlen werden eingehalten: Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,30 und liegt damit unter dem zulässigen Wert von 0,4. Die Geschossflächenzahl (GFZ) erreicht

0,47, wobei ein Wert von bis zu 0,5 zulässig wäre. Für das Vorhaben sind vier Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen, die den Anforderungen genügen.

Für das Vorhaben wurden Abweichungen beantragt: Zum einen betrifft dies eine isolierte Befreiung aufgrund der Unterschreitung der vorgeschriebenen Mindestgrundstücksgröße bei einer möglichen Teilung. Zum anderen wird die zulässige Wandhöhe der Grenzgarage überschritten – um 0,75 Meter an der niedrigsten und um 1,87 Meter an der höchsten Stelle. Die notwendigen Unterschriften der Nachbarn liegen aktuell nicht vor. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

#### Beratung:

Auf Nachfrage aus dem Ausschuss, wie viele Stellplätze auf dem Bestandsgrundstück nachgewiesen wurden, erklärt der Vorsitzende, dass insgesamt sechs Stellplätze erforderlich sind: Zwei Stellplätze entfallen auf das bestehende Wohngebäude, vier weitere auf das geplante Bauvorhaben mit Einliegerwohnung. Darüber hinaus weist der Vorsitzende darauf hin, dass eine Teilung des Grundstücks zwar beantragt wurde, jedoch in den eingereichten Planunterlagen bislang nicht dargestellt ist.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt das Vorhaben über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung im 1. Obergeschoss ab. Begründet wird dies mit dem fehlenden, konkret nachgewiesenen Stellplatzkonzept, dass sowohl das Bestandsgebäude als auch das geplante Bauvorhaben berücksichtigt.

Im Falle einer beabsichtigten Grundstücksteilung ist zudem ein Antrag auf isolierte Befreiung vom geltenden Bebauungsplan erforderlich, da die daraus entstehende Grundstücke die vorgeschriebene Mindestgröße vom 500 m<sup>2</sup> unterschreiten würden.

Grundsätzlich begrüßt der Ausschuss die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, sieht im vorliegenden Fall jedoch eine zu dichte Bebauung und befürchtet negative städtebauliche Auswirkungen.

Abstimmungsergebnis: 7:5

### **b) Errichtung eines Carports, Flur-Nr. 737/20 Gem. Scheppach, Meisenweg 3**

#### Vorinformation: Lageplan

Im Meisenweg 3 in der Gemarkung Scheppach soll auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 737/20 ein Carport errichtet werden. Die Fläche ist laut Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen und unterliegt dem Bebauungsplan „Weglängen“. Das Areal befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet noch steht es unter Denkmalschutz. Eine vorherige Bauvoranfrage wurde nicht gestellt.

Das Vorhaben sieht vor, an der Nordseite des Grundstücks einen Carport zu bauen. Dieser soll 13,25 Meter lang und 5,50 Meter breit sein. Die Konstruktion erreicht an der höchsten Stelle eine Höhe von 3,40 Metern, an der niedrigsten 2,64 Meter. Geplant ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 7 Grad.

Konkrete Werte zur Grundflächen- oder Geschossflächenzahl wurden im Antrag nicht angegeben. Laut Bebauungsplan dürfen diese jedoch maximal 0,4 (GRZ) bzw. 1,2 (GFZ) betragen. Da es sich um eine Nebenanlage handelt, ist ein separater Stellplatznachweis nicht erforderlich.

Für das Bauvorhaben sind keine Befreiungen vom Bebauungsplan notwendig, jedoch eine Abweichung von der BayBO bezüglich der Länge der Grenzbebauung, welche vom Landratsamt geprüft wird. Die Unterschriften der betroffenen Nachbarn liegen vollständig vor. Das Grundstück ist erschlossen und an die notwendige Infrastruktur angebunden.

#### Beratung:

Seitens des Bau- und Umweltausschusses kam die Anmerkung auf, dass der nördliche Nachbar seine Zustimmung durch Unterschrift erteilt hat. Darum sieht der Ausschuss keinen Grund, welcher der Genehmigung entgegenstehen könnte.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über die Errichtung eines Carports zu.  
Abstimmungsergebnis: 12:0

### **c) Anbringung / Änderung von Werbeanlagen gem. Baubeschreibung und Entwurfsplanung, Flur-Nr. 371 Gem. Scheppach, Messerschmittstraße 5**

#### Vorinformation: Lageplan

Das Bauvorhaben befindet sich in der Messerschmittstraße 5 auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 371 in der Gemarkung Scheppach. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Gewerbegebiet mit eingeschränkten Emissionen ausgewiesen. Zudem gilt für den Standort der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheppach-West II Teil Süd“. Weder Denkmalschutz noch eine Sanierungsgebietsausweisung bestehen für das betreffende Grundstück. Eine Bauvoranfrage wurde im Vorfeld nicht gestellt.

Im Rahmen des Vorhabens plant die Dirk Rossmann GmbH die Montage bzw. Änderung mehrerer Werbeanlagen an der Gebäudefassade. Dies umfasst unter anderem ein Eingangs- und Ausgangsportale (2.548 mm × 2.360 mm × 120 mm), ein Sonderlogoelement „XS“ (1.540 mm × 500 mm × 120 mm) sowie eine Einzelbuchstabenanlage auf einer Unterkonstruktion (3.958 mm × 500 mm × 100 mm). Zusätzlich soll ein Aluminiumverbundschild mit Folienbeschriftung am bestehenden Rohrständler angebracht werden (1.520 mm × 500 mm × 4 mm). Ein doppelseitiges Ausstecktransparent ist für den vorhandenen Pylon vorgesehen (1.950 mm × 1.200 mm × 200 mm).

Die zulässigen baulichen Kennzahlen – eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 – werden durch die Maßnahme nicht berührt. Ein Stellplatznachweis ist für dieses Vorhaben nicht erforderlich, da keine zusätzliche Nutzungseinheit entsteht.

Befreiungen sind im Rahmen dieses Antrags nicht beantragt worden. Die Zustimmung der angrenzenden Grundstückseigentümer liegt bislang nicht vor. Das Grundstück ist voll erschlossen.

#### Beratung:

Aus dem Bau- und Umweltausschuss wurde die Frage gestellt, ob die geplante Einzelbuchstabenanlage mit dem Schriftzug „ROSSMANN“ beleuchtet sein wird. Sollte dies der Fall sein, ist sicherzustellen, dass die Beleuchtung – wie die benachbarten Gewerbebauten – in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr abgeschaltet wird.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über die Anbringung / Änderung von Werbeanlagen gem. Baubeschreibung und Entwurfsplanung zu. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einzelbuchstabenanlage „ROSSMANN“, falls sie beleuchtet ist, in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr – wie die benachbarten Gewerbebauten – abgeschaltet werden muss.

Abstimmungsergebnis: 12:0

### **d) Nutzungsänderung des Ladengeschäfts zu einem Wohnhaus, Anbau / Umbau und Sanierung des best. Gebäudes, Flur-Nr. 17/4 Gem. Jettingen, Fischerstraße 8**

#### Vorinformation: Lageplan

Das Vorhaben betrifft das Grundstück in der Fischerstraße 8, Flur-Nr. 17/4, Gemarkung Jettingen. Gemäß dem Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Wohnbaufläche. Für dieses Gebiet liegt kein Bebauungsplan vor, daher erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB. Das Grundstück befindet sich innerhalb eines festgelegten Sanierungsgebiets, jedoch außerhalb eines denkmalgeschützten Bereichs. Eine Bauvoranfrage wurde nicht gestellt.

Geplant ist die Umwandlung eines bestehenden Ladengeschäfts in ein Wohnhaus. Im Erdgeschoss sollen unter anderem eine Küche, eine Speisekammer, ein Badezimmer sowie ein Wohnbereich realisiert werden. Das Dachgeschoss wird künftig ein Schlafzimmer, ein Büro und ein weiteres WC beherbergen.

Zusätzlich ist ein Anbau auf der Südseite des Gebäudes vorgesehen. Dieser soll im Erdgeschoss Platz für einen kombinierten Wohn- und Essbereich schaffen und im Dachgeschoss zwei Kinderzimmer aufnehmen. Der Anbau wird mit einem Flachdach errichtet. Die baulichen Maße des Anbaus betragen 8,99 Meter in der Länge, 4,24 Meter in der Breite und 6,14 Meter in der Höhe. Die neue Gesamtwohnfläche beträgt nach Abschluss der Maßnahmen 132,33 m<sup>2</sup>.

Angaben zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl sind nicht erforderlich, da kein Bebauungsplan gilt. Ein gesonderter Stellplatznachweis war ebenfalls nicht notwendig.

Für das Bauvorhaben sind keine Befreiungen erforderlich. Alle notwendigen Unterschriften der angrenzenden Grundstückseigentümer wurden eingeholt. Zudem liegt eine Zustimmung zur Übernahme der Abstandsflächen vor. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

#### Beratung:

Seitens des Bau- und Umweltausschusses kam die Anmerkung auf, dass sich der geplante Anbau mit der Grundstücksgrenze zum südlichen Grundstück der Flur-Nr. 17/1 Gem. Jettingen überschneidet. Die Grundstücksgrenze verschiebt sich ebenfalls durch den Anbau in südlicher Richtung. Da die Abstandsflächenübernahme unterschrieben wurde, sieht der Ausschuss kein Problem, welches einer Genehmigung im Weg stehen könnte.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über die Nutzungsänderung des Ladengeschäfts zu einem Wohnhaus, Anbau / Umbau und Sanierung des best. Gebäudes zu.

Abstimmungsergebnis: 11:1

#### **e) Anbau eines Wintergartens an best. Einfamilienhaus, Flur-Nr. 1771/5 Gem. Jettingen, Von-Kleist-**

##### **Straße 1 (Bekanntgabe Genehmigungsfreistellung)**

#### Vorinformation: Lageplan

Das Bauvorhaben befindet sich in der Von-Kleist-Straße 1 auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1771/5 in der Gemarkung Jettingen. Laut Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es gilt der Bebauungsplan „Baugebiet zwischen Krankenhausstraße und Allerheiligenweg (heute Enderlestraße)“. Eine Bauvoranfrage wurde nicht gestellt. Das Grundstück befindet sich weder in einem Sanierungsgebiet noch unterliegt es dem Denkmalschutz.

Geplant ist die Errichtung eines unbeheizten Wintergartens (Kaltwintergarten) auf der Westseite des bestehenden Einfamilienhauses. Der Anbau soll eine quadratische Grundfläche mit einer Seitenlänge von jeweils 4,40 Metern aufweisen.

Die vorhandene bauliche Nutzung liegt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,115 deutlich unter dem laut Bebauungsplan zulässigen Höchstwert von 0,4. Eine Angabe zur Geschossflächenzahl (GFZ) liegt nicht vor, zulässig wäre ein Wert bis 0,7.

Ein Stellplatznachweis ist aktuell nicht vollständig erbracht, jedoch ist die Errichtung eines weiteren Stellplatzes vorgesehen. Für das Bauvorhaben sind keine Befreiungen erforderlich. Die Nachbarunterschriften liegen derzeit noch nicht vor. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

#### Beratung:

Seitens des Bau- und Umweltausschusses gab es keine offenen Fragen oder Anmerkungen. Der Vorsitzende bittet die Genehmigungsfreistellung zur Kenntnis zu nehmen.

#### **f) Umnutzung eines ehem. Heubodens zu Wohnraum, Ersatzneubau eines Lageranbaus, Flur-Nr. 32 Gem. Scheppach, Hauptstr. 243**

Dem Baugesuche ist eine Ortseinsicht vorausgegangen.

#### Vorinformation: Lageplan

Das Bauvorhaben betrifft die Umnutzung eines ehemaligen Heubodens zu Wohnzwecken sowie den Ersatzneubau eines bestehenden Lageranbaus auf dem Grundstück in der Hauptstraße 243, Flur-Nr. 32, in der Gemarkung Scheppach. Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einem Bereich, der als gemischte Baufläche ausgewiesen ist. Für dieses Gebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, weshalb das Vorhaben gemäß § 34 BauGB – also im Rahmen der Umgebungsbebauung – beurteilt wird. Das Grundstück liegt innerhalb eines festgelegten Sanierungsgebiets, ist jedoch nicht als denkmalgeschützt eingestuft. Eine Bauvoranfrage wurde im Vorfeld nicht gestellt.

Geplant ist unter anderem die Anbringung einer neuen Wärmedämmung an der Fassade im Erdgeschoss zur brandschutztechnischen Verbesserung. Westlich des Bestandsgebäudes soll ein neuer Schuppen mit einer Fläche von 28,53 m<sup>2</sup> entstehen, der an die bestehende Garage anschließt. Im Dachgeschoss soll der bislang als Heuboden genutzte Bereich in eine vollwertige Wohneinheit mit Wohn- und Schlafräum, Küche, Essbereich, Diele und Badezimmer umgestaltet werden. Der neu errichtete Anbau wird im Obergeschoss als Balkon genutzt. Der Zugang zur Wohneinheit erfolgt über eine Außentreppe auf der Südseite des Gebäudes. Zusätzlich ist die Installation von insgesamt 13 Dachflächenfenstern auf der Nordseite des Hauses vorgesehen.

Die angestrebte Wohnfläche beträgt insgesamt 158,64 m<sup>2</sup>, wobei 57,01 m<sup>2</sup> auf das bestehende Vorderhaus entfallen. Die Gesamtbruttogrundfläche wird mit 215,65 m<sup>2</sup> angegeben. Die ermittelten baulichen Kennzahlen liegen im Rahmen der Umgebungsbebauung: Die Grundflächenzahl beträgt 0,24, die Geschossflächenzahl 0,51. Mangels Bebauungsplan existieren keine verbindlichen Höchstwerte. Ein offizieller Stellplatznachweis wurde bislang nicht eingereicht, allerdings sind laut Bauunterlagen zwei Stellplätze vorgesehen.

Befreiungen oder Abweichungen vom Baurecht sind für dieses Vorhaben nicht erforderlich. Hinsichtlich der Nachbarbeteiligung wurde lediglich eine von drei notwendigen Unterschriften beigebracht. Die Erschließung des Grundstücks ist vollständig gegeben.

Das Landratsamt Günzburg hat der Verwaltung mit Schreiben vom 17.04.2025 eine Anhörung übersendet. Grundlegend geht es darum, dass die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens nicht auf einen bereits ergangenen Schwarzbau gestützt werden kann. Das Vorhaben wurde in der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 31.03.2025 aufgrund eines Baubeginns ohne genehmigte Planung abgelehnt.

#### Beratung:

Seitens des Bau- und Umweltausschusses kam die Frage auf, ob die Gestaltungssatzung eingehalten wird. Der Vorsitzende erklärte, dass das Gebäude zur Straße nicht optisch verändert werden soll - bis auf die Anbringung einer Wärmedämmung zur Straßenseite - und deshalb das Ortsbild nicht negativ beeinflusst wird.

### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über die Umnutzung eines ehem. Heubodens zu Wohnraum, Ersatzneubau eines Lageranbaus zu, mit dem Hinweis, dass eine Vereinbarung mit der Marktgemeinde wegen der Wärmedämmung zur Straßenseite geschlossen werden muss.

Abstimmungsergebnis: 11:1

### **TOP 3: Bauvoranfragen**

- a) 1) Umbau des vorhandenen Gebäudes (Weberstraße 8 Haus 1 mit 8 WE) und  
2) Neubau des Hauses 2 (12 WE) und Haus 3 (14 WE) mit Tiefgarage, Flur-Nrn. 1452 und 168  
Gem. Jettingen, Weberstraße 8**

#### Vorinformation: Lageplan

Das Bauvorhaben befindet sich in der Weberstraße 8 auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 1452 und 168 in der Gemarkung Jettingen. Im Flächennutzungsplan ist das Areal als gemischte Baufläche ausgewiesen. Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt nicht vor, somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Grundstück befindet sich innerhalb eines festgelegten Sanierungsgebiets und steht nicht unter Denkmalschutz. Es handelt sich um eine Bauvoranfrage.

Geplant ist der Umbau des bestehenden Wohngebäudes zu einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten sowie der Neubau zweier weiterer Mehrfamilienhäuser. Haus 2 soll 12 Wohneinheiten, Haus 3 insgesamt 14 Wohneinheiten umfassen. Beide Neubauten sind mit einem Aufzug ausgestattet. Die Bauausführung erfolgt in massiver Ziegelbauweise.

Die Erschließung der Anlage erfolgt über die Weberstraße. Die Tiefgarage wird ebenfalls über diese Zufahrt erschlossen. Insgesamt sind 68 Stellplätze vorgesehen, davon 47 in der Tiefgarage, 18 im Außenbereich und 3 in Garagen.

Haus 2 ist mit einer Länge von 29,66 m, einer Breite von 12,44 m und einer Firsthöhe von 13,42 m geplant. Haus 3 soll 21,23 m lang, 13,22 m breit und 12,52 m hoch werden. Die Wohnungen verfügen jeweils über einen Wohnbereich, eine Küche, ein Bad und mehrere Schlafzimmer.

Ein vollständiger Stellplatznachweis liegt bislang nicht vor. Befreiungen bezüglich der Sanierungsatzung wurden nicht beantragt. Nachbarunterschriften wurden bisher nicht eingereicht. Die Erschließung des Bestandsgebäudes ist gesichert.

Die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 1452 und 168 in der Gemarkung Jettingen waren bereits in ein übergeordnetes städtebauliches Konzept eingebunden, das gemeinsam mit dem angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstück Flur-Nr. 157 entwickelt wurde. Hintergrund dieses Konzepts war die Absicht des Eigentümers, seinen landwirtschaftlichen Betrieb an einen anderen Standort zu verlagern.

Für das Grundstück Flur-Nr. 168, Weberstraße 8, war vorgesehen, das bestehende landwirtschaftliche Wohn- und Stallgebäude vollständig zurückzubauen. An gleicher Stelle sollte das Wohngebäude in vergleichbarem Umfang neu errichtet werden, jedoch in Form eines Wohnhauses mit fünf Wohneinheiten. Ergänzend war auf dem rückwärtigen Teil dieses Grundstücks die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern geplant. Die Erschließung sollte über die Weberstraße erfolgen.

Der hintere Bereich – unter Einbeziehung von Teilflächen der Flur-Nrn. 168, 1452 sowie 157 – war für eine Bebauung mit Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus vorgesehen. Ein entsprechender Bebauungsvorschlag wurde dem Marktgemeinderat zur Beratung vorgelegt und grundsätzlich befürwortet. Dabei wurde insbesondere gewürdigt, dass sowohl die städtebauliche Zielsetzung einer maßvollen Verdichtung durch Doppelhäuser als auch ein verträglicher Geschosswohnungsbau berücksichtigt wurden – insbesondere mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum für junge Familien.

Die Erschließung des Areals war über die Gartenstraße und einen geplanten inneren Erschließungsring vorgesehen. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung war aus Sicht des Marktgemeinderates die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit dem Investor zwingend erforderlich.

Frühere Planungsansätze, die ausschließlich auf eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau abzielten, wurden vom Markt nicht unterstützt.

#### Beratung:

Seitens des Bau- und Umweltausschusses wurden im Rahmen der Beratung zum Vorhaben mehrere Bedenken geäußert:

##### 1. Müllentsorgung und Erreichbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge:

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Zufahrt für Müllfahrzeuge zur geplanten Wohnanlage problematisch sei. Eine direkte Einfahrt sowie ein Wenden der Fahrzeuge auf dem Grundstück erscheinen nach aktuellem Planungsstand nicht möglich. Aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten ist mit einem erheblichen Aufkommen an Mülltonnen zu rechnen, die nicht in ausreichender Anzahl entlang der Weberstraße zur Abholung bereitgestellt werden können, ohne den Straßenraum unzulässig zu verengen.

##### 2. Erschließung durch Rettungskräfte:

Auch im Hinblick auf die Zufahrtsmöglichkeit für Feuerwehr- und Rettungsdienste bestehen Zweifel. Ein sicheres Anfahren und insbesondere das Wenden von Einsatzfahrzeugen ist aufgrund der beengten Verhältnisse nicht gewährleistet.

##### 3. Verkehrliche Auswirkungen auf die Weberstraße:

Ein weiteres Problem stellt das zu erwartende Verkehrsaufkommen dar. Bei 68 geplanten Stellplätzen ist mit einer hohen Zahl an Fahrzeugbewegungen zu rechnen. Die Weberstraße ist an der betreffenden Stelle bereits heute unübersichtlich, sodass ein zusätzlicher täglicher Zu- und Abfahrtsverkehr die Verkehrssituation weiter verschärfen würde. Besonders kritisch wird die Ausfahrt auf die Weberstraße gesehen: Diese führt unmittelbar über den Gehweg, der nur schlecht

einsehbar ist. Hierdurch entsteht eine erhebliche Gefährdung insbesondere für Fußgänger und Schulkinder.

#### 4. Mögliche alternative Erschließung:

In der Diskussion wurde angemerkt, dass unter der Annahme, der nördlich angrenzende landwirtschaftliche Betrieb werde künftig an einen anderen Standort verlagert, zusätzliche Möglichkeiten zur Erschließung über eine alternative Straßenanbindung – beispielsweise über die Gartenstraße oder Hauptstraße – denkbar wären.

#### 5. Vergleich mit anderem Baugebiet:

Zur Einordnung wurde ein Beispiel aus dem Baugebiet in Freihalden genannt, in dem eigens eine zweite Ausfahrt geschaffen werden musste, um die Erreichbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund wurde auch für das vorliegende Vorhaben die Genehmigungsfähigkeit kritisch hinterfragt.

#### Beschluss:

Der Bau- Und Umweltausschuss beschließt den Umbau des vorhandenen Gebäudes (Weberstraße 8 Haus 1 mit 8 WE) und den Neubau des Hauses 2 (12 WE) und Haus 3 (14 WE) mit Tiefgarage gesondert.

#### **Haus 1:**

Gegen die Errichtung des Wohngebäudes Haus 1 bestehen seitens des Marktes grundsätzlich keine Einwände, da die Straßenflucht eingehalten wird und sich das Gebäude hinsichtlich Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung in die Umgebung einfügt. Die Gestaltungs- sowie Stellplatzsitzung des Marktes sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Zudem ist ein Freiflächenkonzept erforderlich, dass auch die Unterbringung der Mülltonnen berücksichtigt. Auf das angrenzende denkmalgeschützte Gebäude wird hingewiesen. Der Erschließung über die Weberstraße wird zugestimmt.

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über den Umbau des vorhandenen Gebäudes (Weberstraße 8 Haus 1 mit 8 WE) zu.

Abstimmungsergebnis: 12:0

#### **Haus 2 und 3:**

Die Erschließung der geplanten Mehrfamilienhäuser über die Weberstraße wird aufgrund der beengten Zufahrt, schlechter Sichtverhältnisse sowie des hohen zu erwartenden Verkehrsaufkommens abgelehnt. Zudem bestehen Bedenken hinsichtlich der Erreichbarkeit durch Müll- und Rettungsfahrzeuge, insbesondere da eine Aufstellung der Mülltonnen entlang der Weberstraße nicht möglich ist.

Die geplante Bebauung widerspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des Marktes, welche eine maßvolle Nachverdichtung mit Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus auf dem Gesamtareal vorsehen. Auch steht die vorgesehene Wohnnutzung in dieser Form dem Fortbestand der angrenzenden landwirtschaftlichen Tierhaltung aus immissionsschutz- und flächenbezogenen Gründen entgegen.

Grundsätzlich befürwortet der Markt die Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebs sowie eine nachfolgende wohnbauliche Nutzung. Diese muss jedoch auf Basis eines Bebauungsplans mit städtebaulichem Vertrag erfolgen und die örtlichen Satzungen (Gestaltung/Stellplätze) einbeziehen. Eine Erschließung über die Gartenstraße ist zwingend erforderlich; je nach Umfang ist ein Grünordnungsplan vorzulegen.

Ein reiner Geschosswohnungsbau in der vorgelegten Form wird vom Markt abgelehnt. Der Bau- und Umweltausschuss spricht sich daher gegen die Bauvoranfrage für Haus 2 und 3 aus. Für die notwendige städtebauliche Planung ist ein Bebauungsplanverfahren mit zugehörigem städtebaulichem Vertrag erforderlich. Die anfallenden Planungskosten sind vom Antragsteller zu tragen. Der Bau- und Umweltausschuss lehnt das Vorhaben über den Neubau des Hauses 2 (12 WE) und Hauses 3 (14 WE) mit Tiefgarage ab.

Abstimmungsergebnis: 12:0

**b) Teil 1) Carport mit Seitenwänden aus Betonstein, Dachkonstruktion aus Holz mit Bitumeneindeckung**

**Teil 2) Kaltwintergarten aus Aluminium und Glas auf Bestandsterrasse (Straßenseite)**

**Teil 3) Begehbare Terrasse auf Carport zur Straßenseite**

**Flur-Nr. 19/3 Gem. Schönenberg, Mindetalstr. 3**

Dem Baugesuche ist eine Ortseinsicht vorausgegangen.

Vorinformation: Lageplan

Das Bauvorhaben ist in der Mindetalstraße 3 auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 19/3 in der Gemarkung Schönenberg vorgesehen. Im Flächennutzungsplan ist das Areal als gemischte Baufläche dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für dieses Grundstück nicht, daher erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 Baugesetzbuch, also im Einklang mit der umliegenden Bebauung.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Carports, dessen Seiten mit Betonsteinwänden geschlossen werden, während die Dachkonstruktion aus Holz gefertigt und mit Bitumen gedeckt wird. Zusätzlich ist geplant, im Bereich der vorhandenen Terrasse an der Straßenseite einen Kaltwintergarten aus Aluminiumprofilen und Glas zu errichten. Auf dem Carport soll außerdem eine Dachterrasse entstehen, die ebenfalls in Richtung Straße ausgerichtet ist und begehbar sein wird.

Da keine baurechtlichen Kennzahlen wie Grundflächen- oder Geschossflächenzahl festgelegt sind, wird das Vorhaben im Zusammenhang mit der bestehenden Nachbarbebauung bewertet. Ein gesonderter Nachweis über Stellplätze ist nicht erforderlich. Die Unterschriften der angrenzenden Nachbarn wurden bislang nicht eingereicht. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Beratung:

Seitens des Bau- und Umweltausschusses gab es keine offenen Fragen. Grundsätzlich bestehen aber keine Bedenken die der Genehmigung seitens der Gemeinde im Weg stehen.

## Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauvorhaben

„Teil 1) Carport mit Seitenwänden aus Betonstein, Dachkonstruktion aus Holz mit Bitumeneindeckung

Teil 2) Kaltwintergarten aus Aluminium und Glas auf Bestandsterrasse (Straßenseite)

Teil 3) Begehbare Terrasse auf Carport zur Straßenseite“

zu, mit der Anmerkung, dass zur genaueren Beurteilung konkrete Planunterlagen eingereicht werden sollen.

Abstimmungsergebnis: 12:0

## **TOP 4: Sonstiges**

### **a) Friedhof Scheppach**

Im Rahmen der Sitzung wurde aus dem Ausschuss darauf hingewiesen, dass der Eingangsbereich des Friedhofs in Scheppach ein spürbares Gefälle aufweist. Es wurde nachgefragt, ob in diesem Zusammenhang bauliche Maßnahmen geplant sind. Der Vorsitzende erklärte, dass der Bauhof sich die Situation bereits angesehen habe. Eine Behebung des Gefälles sei derzeit nicht vorgesehen, da die vorhandene Neigung als zumutbar eingeschätzt werde und kein akuter Handlungsbedarf bestehe. Sollte sich die Absenkung künftig verstärken, würden entsprechende Schritte selbstverständlich geprüft.

Außerdem wurde angemerkt, dass das Friedhofstor nicht ordnungsgemäß schließt. Laut Aussage des Vorsitzenden wurde das Tor mittlerweile bereits repariert.

Böhm  
1. Bürgermeister

Pöllmann  
Protokollführer