



## Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 53. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Dienstag, 27.05.2025 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

<b>Beginn:</b> 19:05 Uhr		<b>Ende:</b> 20:57 Uhr
<b><u>Anwesenheit:</u></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	
Schmucker	Markus	Vertr. für MGR Löchle Holger
Singer	Josef	Vertr. für MGR Schmid Christoph
Söll	Helmut	
Stiefel	Cornelia	
Strobl	Raimund	
Weng	Christian	

<b><u>Entschuldigt:</u></b> MGR Löchle Holger und Schmid Christoph	<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, 2. Bürgermeister Reichhardt Hans, 3. Bürgermeister Seibold Josef, MGRin Botzenhart Rita, MGR Heine Paul, Kraus Markus, Söll Helmut, MGRin Stiefel Cornelia und Weng Christian.	

# Öffentlicher Teil

## der 53. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 27.05.2025

### **TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 28.04.2025**

Gegen die Niederschrift wurden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

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

#### Sitzung Bau- und Umweltausschuss vom 28.04.2025

Baugebiet „Südlich am Kiesweg“ OT Ried;  
Auftragsvergabe für Ingenieurleistungen Erschließungsplan (Verkehrsanlagen, Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, Trinkwasserversorgung, Vermessung)

Der Bau- und Umweltausschuss entscheidet sich für die Angebotsannahme des Ingenieurbüros Arnold Consult zu einem Nettogesamtpreis von 27.540,32 €.

### **TOP 3: Baugesuche**

#### **a) Neubau einer gewerblichen Lagerhalle, Flur-Nr. 2268 Gem. Jettingen, Dieselstraße 6/8 (Bekanntgabe Genehmigungsfreistellung)**

##### Vorinformation: Lageplan

Das Bauvorhaben befindet sich in der Dieselstraße 6/8 auf dem Grundstück mit der Flur-Nummer 2268 in der Gemarkung Jettingen. Im Flächennutzungsplan ist das Gelände als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Für das Vorhaben gilt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Wettenhauser Straße“. Geplant ist der Neubau einer gewerblichen Lagerhalle als Ersatz für die bisherige Zeltlagerhalle auf der Südseite des Grundstücks. Die Halle soll eine Länge von 42 Metern und eine Breite von 17 Metern aufweisen. Die Dachform ist als Pultdach mit einer Neigung von 5 Grad ausgeführt. An der Ost- und Westseite der Halle sind jeweils zwei Schiebetore vorgesehen.

Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks liegt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,59 innerhalb des zulässigen Werts von 0,6. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist im Antrag nicht angegeben, der Bebauungsplan erlaubt eine GFZ von 0,8. Das Vorhaben entspricht in vollem Umfang den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans. Es wurden keine Befreiungen beantragt. Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Die Erschließung ist vollständig gesichert.

##### Beratung:

Seitens des Bau- und Umweltausschusses gab es keine offenen Fragen oder Anmerkungen.

**b) Nutzungsänderung durch Einbau einer Einliegerwohnung in das Lager und den Durchgang des bestehenden Anbaus, Flur-Nr. 947 Gem. Scheppach, Poststr. 43**

Vorinformation: Lageplan

Geplant ist eine Nutzungsänderung am bestehenden Gebäude in der Poststraße 43. Konkret soll ein bisher als Lager genutzter Raum im nördlichen Bereich des Anbaus in eine Einliegerwohnung umgewandelt werden. Die neue Wohneinheit soll eine Wohnfläche von 21,50 m<sup>2</sup> aufweisen und über einen kombinierten Wohnraum sowie ein Badezimmer mit WC und Dusche verfügen. Eine bauliche Veränderung an der Außenansicht ist nicht vorgesehen.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Da kein Bebauungsplan vorliegt, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung auf Grundlage des § 35 BauGB.

Der erforderliche Stellplatznachweis ist laut Angaben im Antrag durch drei bereits vorhandene Stellplätze erfüllt – eine zeichnerische Darstellung liegt jedoch nicht vor. Die Nachbarunterschriften wurden vollständig beigebracht. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Im Zuge des Bauvorhabens wurde eine Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen beantragt. Diese betreffen den nördlichen Grundstücksbereich, der an Flächen im Eigentum der Marktgemeinde Jettingen-Scheppach grenzt. Laut Antragsteller ist eine Bebauung dieser gemeindlichen Fläche aufgrund vorhandener Wasserführung ohnehin ausgeschlossen.

Beratung:

Seitens des Ausschusses wurde signalisiert, dass gegen das Vorhaben grundsätzlich keine Einwände bestehen. Auch die beantragte Übernahme der Abstandsflächen auf das gemeindliche Grundstück wird seitens des Gremiums nicht als problematisch angesehen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über die Nutzungsänderung durch Einbau einer Einliegerwohnung in das Lager und den Durchgang des bestehenden Anbaus, sowie der Abstandsflächenübernahme zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

**c) Neubau eines landwirtschaftlichen Austragshauses (Privilegierung) mit Garage, Flur-Nr. 326 Gem.**

**Jettingen, Krautgartenweg 11**

Vorinformation: Lageplan

Beabsichtigt ist der Bau eines landwirtschaftlich privilegierten Austragshauses mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 326, Krautgartenweg 11 in der Gemarkung Jettingen. Die Privilegierung wird sei-

tens der Gemeinde nicht geprüft. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich nutzbares Gebiet ausgewiesen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mindelaue“, befindet sich jedoch im Außenbereich, weshalb das Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Der Bebauungsplan „Mindelaue“ wurde nur zur Steuerung des Kiesabbaus aufgestellt, schreibt aber keine Bauweise vor. Das Vorhaben wird deshalb – wie oben genannt – als Außenbereich bewertet. Eine Bauvoranfrage wurde im Vorfeld nicht gestellt.

Das geplante Gebäude soll südlich des vorhandenen Wohnhauses errichtet werden. Es umfasst eine Wohnfläche von insgesamt 172 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss sind Küche, Speisekammer, Badezimmer, WC, Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer mit Ankleide sowie eine Diele vorgesehen. Im Dachgeschoss befinden sich eine Dachterrasse, ein Duschbad, ein Flur, eine Abstellfläche sowie ein Raum für die Pelletlagerung. Die Dachform ist als Satteldach mit einer Neigung von 38° geplant, gedeckt mit rotbraunen Ziegeln – optisch an das Bestandsgebäude angelehnt.

Die geplanten Maße des Neubaus betragen 11,48 m in der Länge und 9,48 m in der Breite. Die Errichtung von drei Garagenplätzen ist vorgesehen, wodurch der Stellplatzbedarf laut Antrag abgedeckt wird. Die Grundflächen- und Geschossflächenzahlen (GRZ 0,56 / GFZ 0,60) bewegen sich im Rahmen üblicher Ausnutzungen für vergleichbare Nutzungen, sind aber aufgrund des Außenbereichs nicht festgesetzt.

Nachbarunterschriften liegen ebenfalls vor. Die Erschließung erfolgt über das bestehende Wohngebäude und ist sichergestellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die bereits bestehende Kleinkläranlage. Das Grundstück ist nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Für das Vorhaben sind keine Befreiungen oder Abweichungen beantragt.

#### Beratung:

Seitens des Bau- und Umweltausschusses gibt es keine offenen Fragen oder Anmerkungen.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über den Neubau eines landwirtschaftlichen Austragshauses (Privilegierung) mit Garage unter folgender Maßgabe zu:

Die Herstellungskosten für Kanal und Wasseranschluss (soweit diese benötigt werden -> siehe Kleinkläranlage) müssen vom Antragsteller selbst getragen werden, sowohl privat als auch öffentlicher Teil. Gleiches gilt für Löschwasser.

Abstimmungsergebnis: 12:0 (Enthaltung eines Bauausschussmitglieds)

### **d) Neubau eines Wohnhauses mit Carport und Stellplatz, Flur-Nrn. 1627/5 u. 1627/2 je Gem. Scheppach, Dossenbergerstr. 2 A**

#### Vorinformation: Lageplan

Das Bauvorhaben ist in der Dossenbergerstraße 2a auf den Flurstücken mit den Nummern 1627/5 und 1627/2 in der Gemarkung Scheppach vorgesehen. Der Flächennutzungsplan weist das Gebiet als Wohnbaufläche aus. Da für das Grundstück kein Bebauungsplan vorliegt, erfolgt die baurechtliche

Bewertung gemäß § 34 Baugesetzbuch. Das Grundstück befindet sich außerhalb des Sanierungsgebiets für den Ortskern Scheppach. Eine Bauvoranfrage wurde im Vorfeld gestellt.

Geplant ist die Errichtung eines kompakten Wohnhauses in Holzbauweise, einem sogenannten Tiny House. Auf der nordwestlichen Seite des Gebäudes soll ein Carport unmittelbar an das Wohnhaus anschließen. Zusätzlich ist auf der Nordseite ein weiterer Stellplatz vorgesehen. Das Gebäude misst 10,06 Meter in der Länge, die Breite variiert zwischen 6,72 Metern auf der Nordwestseite und 3,50 Metern auf der Südostseite. Die Traufhöhe beträgt 4,52 Meter, während die Firsthöhe mit 5,08 Metern angegeben ist. Die geplante Wohnfläche beläuft sich auf 53,15 m<sup>2</sup>, die Gesamtfläche des Grundstücks umfasst 342 m<sup>2</sup>.

Die baulichen Kennwerte bewegen sich innerhalb eines üblichen Rahmens, wobei mangels Bebauungsplan keine konkreten Höchstgrenzen gelten. Die berechnete Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,24, die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,14. In den eingereichten Plänen sind zwei Stellplätze vorgesehen, ein offizieller Stellplatznachweis liegt allerdings nicht vor. Für das Vorhaben sind keine baurechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich. Die Unterschriften der benachbarten Grundstückseigentümer wurden bislang nicht eingereicht. Die Erschließung des Grundstücks ist vollständig gegeben.

Das Landratsamt Günzburg hat der Verwaltung mit Schreiben vom 28.04.2025 eine Anhörung übersendet. Grundlegend geht es darum, dass die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens nicht auf die Nichteinfügung in das Ortsbild und die Umgebungsbebauung gestützt werden kann. Das Vorhaben wurde in der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 31.03.2025 aufgrund der Nichteingliederung in die Umgebungsbebauung abgelehnt.

#### Beratung:

Im Rahmen der Beratung wurde seitens des Bau- und Umweltausschusses angemerkt, dass die Antragstellerin nicht als Eigentümerin der betroffenen Flurstücke geführt ist. In diesem Zusammenhang stellte sich die Frage, ob ein Bauantrag auch von einer Person gestellt werden kann, die nicht Eigentümerin des Grundstücks ist. Der Bauamtsleiter erklärte dazu, dass dies grundsätzlich möglich ist. Es sei davon auszugehen, dass eine vertragliche Vereinbarung oder anderweitige Zustimmung mit dem Eigentümer besteht.

Der Ausschuss bekräftigte nochmals seine bereits in der Sitzung vom 31.03.2025 geäußerte Einschätzung, dass sich das geplante Gebäude in seiner Gestaltung nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Diese Auffassung wurde in der aktuellen Sitzung erneut bestätigt.

Im weiteren Verlauf kam die Frage auf, ob das gemeindliche Einvernehmen versagt werden könne, wenn einem das geplante Gebäude optisch nicht zusage. Der Bauamtsleiter wies darauf hin, dass eine Ablehnung nur auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen nach §§ 31, 33, 34 oder 35 BauGB erfolgen darf. Persönlicher Geschmack oder subjektive Einschätzungen seien für die Entscheidung nicht maßgeblich.

Ein Ausschussmitglied betonte außerdem, dass die Altortsanierung ein wichtiges Anliegen der Marktgemeinde sei. Gerade deshalb müsse darauf geachtet werden, dass sich Neubauten harmonisch in die bestehende Bebauung einfügen. Aus dem Gremium kam außerdem der Hinweis, dass es auch

positiv sei, wenn nicht mehr wie in den 1930er- oder 1940er-Jahren gebaut werde. Moderne Bauweisen, beispielsweise in Form eines energieeffizienten Hauses, sollten ebenfalls ihren Platz finden und könnten einen zeitgemäßen Beitrag zur Weiterentwicklung des Ortsbildes leisten. Das Baugrundstück liegt jedoch nicht mehr im Geltungsbereich der gültigen Sanierungssatzung des Marktes Jettingen-Scheppach.

#### Beschluss:

Nach erneuter Beratung und unter Berücksichtigung des Schreibens des Landratsamtes vom 28.04.2025 hält der Bau- und Umweltausschuss an seiner bisherigen Entscheidung vom 31.03.2025 fest und lehnt das Vorhaben zum Neubau eines Wohnhauses mit Carport und Stellplatz erneut ab. Die Ablehnung erfolgt weiterhin mit der Begründung, dass sich das geplante Bauvorhaben nicht in die Umgebungsbebauung einfügt.  
Abstimmungsergebnis: 8:5

#### **TOP 4: Sonstiges**

##### a) Sichtverhältnis Dossenbergerstraße/Hauptstraße

Seitens des Bau- und Umweltausschusses wurde darauf hingewiesen, dass an der Einmündung der Dossenbergerstraße in Richtung Hauptstraße eine sehr eingeschränkte Sicht auf den fließenden Verkehr besteht. Ursache sei die Hecke auf der rechten Straßenseite am Eckgrundstück Dossenbergerstraße/Hauptstraße. Aus dem Gremium wurde angeregt, entweder einen Rückschnitt der Hecke vorzunehmen oder alternativ einen Verkehrsspiegel zur besseren Einsicht in die Hauptstraße aufzustellen.

Der Vorsitzende informierte darüber, dass die Hecke bereits zurückgeschnitten wurde. Seitens des Ausschusses wurde jedoch angemerkt, dass die Sichtverhältnisse weiterhin als unzureichend eingeschätzt werden.

##### b) Zeiten fürs Rasen mähen

Ein weiteres Anliegen aus dem Ausschuss betraf die Frage, ob das Rasenmähen zur Mittagszeit erlaubt ist – insbesondere im Hinblick auf mögliche Lärmbelästigung. Ein Anwohner hatte einen Nachbarn, der eine Firma mit dem Rasenmähen beauftragt hat, angesprochen, ob das Mähen in der Mittagsruhe zulässig sei. Dieser entgegnete, dass es sich um eine gewerbliche Tätigkeit handle und er daher auch zur Mittagszeit mähen dürfe.

Der Vorsitzende bestätigte, dass Rasenmähen grundsätzlich auch während der Mittagszeit zulässig ist. Aus rechtlicher Sicht bestehen in diesem Fall keine Einwände.

Der Vorsitzende beendete den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:46 Uhr.

Böhm  
1. Bürgermeister

Pöllmann  
Protokollführer