



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 54. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Montag, 23.06.2025 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

| | | |
|-------------------------------------|-----------|---|
| Beginn: 19:00 Uhr | | Ende: 20:36 Uhr |
| Anwesenheit: | | Abweichende Anwesenheit während der Sitzung: |
| 1. Bürgermeister Böhm Christoph | | |
| 3. Bürgermeister Seibold Josef | | |
| Marktgemeinderatsmitglieder: | | |
| Botzenhart | Rita | |
| Heinle | Paul | |
| Kraus | Markus | |
| Kuhn | Elmar | |
| Löchle | Holger | (ab 19:14 Uhr) |
| Schmid | Christoph | |
| Söll | Helmut | |
| Stiefel | Cornelia | |
| Strobl | Raimund | (ab 19:05 Uhr) |
| Weng | Christian | (ab 19:25 Uhr) |

| | |
|--|--------------------------------------|
| Entschuldigt: 2. Bgm. Reichhardt Hans sowie dessen Vertreter | Abwesend ohne Entschuldigung: |
|--|--------------------------------------|

| | |
|---|--------------------|
| Protokollführer: | VA Pöllmann Tim |
| Verwaltung: | BAL Guckler Markus |
| Presse: | -- |
| Anwesende Ortstermin: 1. Bürgermeister Böhm Christoph, 3. Bürgermeister Seibold Josef, MGRin Botzenhart Rita, MGRin Heinle Paul, Kraus Markus, Kuhn Elmar, Söll Helmut, MGRin Stiefel Cornelia. | |

Öffentlicher Teil

der 54. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 23.06.2025

Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses. Gegen die form- und fristgerechte Sitzungsladung wird kein Einwand erhoben. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt. Vor Prüfung möglicher Einwände gegen die Tagesordnung schlägt der Vorsitzende folgende Änderungen vor: Statt „TOP 6: Sonstiges“ soll „TOP 6: Sporthalle am Schindbühel; Stühle und Tische für das Foyer - Auftragsvergabe“ behandelt werden. Ergänzend soll „TOP 7: Sonstiges“ neu aufgenommen werden.

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorschlag des Vorsitzenden über die Ergänzung bzw. Änderung der Tagesordnung zu.
Abstimmungsergebnis: 9:0

Gegen die geänderte Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

TOP 1: Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Konzentrationsfläche für Rohstoffabbau (Sand/Kies, Ton/Lehm) östlich des Mindeltales“ Gemeinde Haldenwang Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gem. § 4 Abs. 1 BauGB Stellungnahme Markt Jettingen-Scheppach

Vorinformation: Bekanntmachung 26.05.2025, Auszug aus der Begründung, Auszug aus der Raumanalyse, Auszug Rohstoffgeologischer Bericht, Übersichtslageplan, Lageplan

Der Gemeinderat der Gemeinde Haldenwang hat in seiner Sitzung am 20.10.2021 beschlossen, für den Bereich des Gemeindegebiets Haldenwang außerhalb des Mindeltales den sachlichen Teilflächennutzungsplan „Konzentrationsflächen für Rohstoffabbau (Sand/Kies, Ton/Lehm) östlich des Mindeltales“ aufzustellen.

Der Vorsitzende stellt die Pläne vor, erläutert die zugehörige Legende und trägt Punkt 8 der Raumanalyse vor.

Dabei wird insbesondere der Gunstraum 1 näher betrachtet:

Dieser Bereich befindet sich am südlichen Rand des Gemeindegebiets und grenzt direkt nördlich an die bestehende Grube Roßhaupten an. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der Entfernung zu benachbarten Wohngebieten lässt sich dieser Bereich gut in das bestehende Landschaftsbild einfügen. Die Erschließung des Areals ist gesichert. Lagerstätten erkundungen vor Ort haben ergeben, dass der Standort für den Rohstoffabbau geeignet ist. Zudem steht der Gunstraum 1 im Einklang mit den Zielen der Regionalplanung der Region Donau-Iller in Bezug auf Rohstoffsicherung und -abbau.

Beratung:

Seitens des Bau- und Umweltausschusses kam die Frage auf, ob der Feldweg zur Abbaufäche 1 hin bestehen bleibt. Der Vorsitzende erklärt daraufhin, dass dies nicht gewiss sei und für den Markt Jettingen-Scheppach nicht von Belang sei.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss äußert keine Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des sachlichen Teilflächennutzungsplan „Konzentrationsflächen für Rohstoffabbau (Sand/Kies, Ton/Lehm) östlich des Mindeltales“ Gemeinde Haldenwang, da die Belange des Marktes Jettingen-Scheppach durch die Planung nicht berührt werden.

Abstimmungsergebnis: 10:0

TOP 2: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung“;

Markt Burtenbach – Vorentwurf

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB;

Stellungnahme Markt Jettingen-Scheppach

Vorinformation: Anschreiben Glogger Architekten v. 15.06.2025, Auszug Satzung Vorentwurf, Auszug Begründung Vorentwurf, 2 Lagepläne

Der Vorsitzende stellt die Pläne vor und verliest einen Teil der Begründung.

Das Vorhaben dient der Erweiterung der bestehenden Betriebsflächen der Erhardt Markisenbau GmbH.

Der betroffene Planbereich liegt derzeit noch im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 der Mindel sowie im Bereich des HQextrem (~ HQ1000).

Im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts Mindelta, Abschnitt Thannhausen, wurde eine örtliche Hochwasserschutzmaßnahme umgesetzt. Diese wurde im Jahr 2023 größtenteils fertiggestellt.

Nach Einschätzung des WWA Donauwörth zur Hochwassersituation in Burtenbach kann das Plangebiet nach Umsetzung der vorgenannten Maßnahme als hochwasserfrei bei einem HQ-100-Ergebnis betrachtet werden. In diesem Zusammenhang erklärte der Bauamtsleiter, dass bei einer Bebauung im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich sichergestellt werden müsse, dass sich das Vorhaben nicht negativ auf Dritte auswirke.

Da der Bereich jedoch weiterhin als amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ 100 ausgewiesen ist, ist für den Bebauungsplan eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, bei der letztlich eventuell notwendige Retentionsflächen vorgeschrieben werden.

Beratung:

Seitens des Ausschusses wurde angemerkt, dass in der Regel Retentionsflächen vorgesehen werden müssen, wenn im Überschwemmungsgebiet gebaut wird. Hierzu erklärte der Bauamtsleiter, dass

nach aktuellem Planungsstand das überplante Areal nach Fertigstellung des Hochwasserschutzprojektes in Thannhausen hochwasserfrei bei einem HQ-100-Ereignis sei, so dass vermutlich keine Retentionsflächen seitens der Fachbehörde gefordert werden.

Ein Ausschussmitglied äußerte die Bedenken, dass aus seiner Sicht durch die Bebauung der Fläche ein negativer Einfluss auf Dritte entstehe.

Abschließend wurde angemerkt, dass durch das erweiterte Gewerbegebiet mehr Oberflächenwasser erzeugt werde. Es wurde die Frage gestellt, wohin dieses Wasser abgeleitet werden soll – ob eine Versickerung vorgesehen ist oder das Wasser in den Kanal eingeleitet wird.

Der Bauamtsleiter erklärte hierzu, dass bei einer Einleitung des Wassers in den Kanal eine Drosselung oder eine Rückhaltung nötig wäre. Ein Beschluss über das Oberflächenwasser muss hierzu lt. Ansicht des Ausschusses aber nicht verfasst werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bleiche II 1. Änderung und Erweiterung“ unter der Voraussetzung zu, dass durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf den Markt Jettingen-Scheppach hinsichtlich des Hochwasserabflusses der Mindel entstehen. Hierzu ist es nach Auffassung des Marktes Jettingen-Scheppach erforderlich, das Abflussgeschehen im Zusammenhang mit dem Hochwasserereignis im Juni 2024 im Bereich des Marktes Jettingen-Scheppach zu analysieren und in der weiteren Planung ggf. zu berücksichtigen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass das abfließende Hochwasser von den freien Feldern, westlich der Entlastungsstraße St2025 u. a. über eine Senke im Straßenbaukörper in bebaute Bereiche eingedrungen ist.

Abstimmungsergebnis: 12:0

TOP 3: Baugesuche

a) Sanierung der bestehenden Halle samt Erneuerung und Änderung des Dachs, Flur-Nr. 1 Gem. Scheppach, Hauptstr. 259

Dem Baugesuche ist eine Ortseinsicht vorausgegangen.

Vorinformation: Lageplan

Gegenstand des Antrags ist die Sanierung der bestehenden Halle. Im Zuge der Maßnahme soll das bestehende Satteldach zurückgebaut und durch ein Pultdach mit einer Dachneigung von 8 Grad ersetzt werden.

Laut Bauherren führt die Änderung zu einer geringeren Trauf- und Firsthöhe, was sich positiv auf die Belüftung und Belichtung der Nachbargrundstücke auswirken soll. Gleichzeitig verringern sich die Abstandsflächen. Weitere Sanierungsarbeiten betreffen laut den eingereichten Plänen nicht die äußere Gestalt des Gebäudes.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung des Marktes. Die dort festgelegte Regeldachform ist ein Satteldach. Abweichungen sind laut Satzung grundsätzlich möglich, unterliegen jedoch der Beurteilung durch das Gremium. Ein Bebauungsplan liegt für das Gebiet nicht vor, das Vorhaben ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Es sind keine Änderungen an der Grundflächen- oder Geschossflächenzahl vorgesehen. Ein Stellplatznachweis ist nicht erforderlich.

Es liegt eine Abweichung hinsichtlich der Abstandsflächen vor, die ausschließlich durch das Landratsamt geprüft wird. Die erforderlichen Nachbarunterschriften wurden vorgelegt. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Beratung:

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag zu und erteilt die erforderliche Ausnahme von der Gestaltungssatzung mit folgender Begründung:

Grundsätzlich würde ein steiles Satteldach begrüßt werden. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich jedoch um ein Nebengebäude, sodass gemäß Gestaltungssatzung auch ein flachgeneigtes Satteldach bzw. Flachdach möglich wäre, da sich das zu sanierende Gebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet und davor bereits eine Garage mit Pultdach besteht.

Aufgrund der betrieblich erforderlichen Garagenhöhe ist eine Umsetzung eines Satteldachs bzw. Flachdachs nicht möglich, da ansonsten der Kniestock an der Grenze des Nachbarn erhöht werden müsste und damit nachbarschützende Belange negativ berührt würden. Aus den genannten Gründen wird daher die Ausführung mit einem Pultdach mit Trapezblecheindeckung (nicht sichtbar) befürwortet.

Abstimmungsergebnis: 12:0

b) Nutzungsänderung Einfamilienhaus, Aufteilung in 3 Wohneinheiten mit Garagenanbau, Flur-Nr. 323/7 Gem. Jettingen, Finkenweg 5

Vorinformation: Lageplan

Das Vorhaben sieht vor, das bisher als Einfamilienhaus genutzte Gebäude in drei separate Wohneinheiten zu unterteilen. Zusätzlich ist ein Anbau an die bestehende Garage geplant, unter dem auch der Keller erweitert werden soll.

Laut Einreichung bleiben die äußere Gestaltung und das Erscheinungsbild des Gebäudes unverändert. Die baulichen Veränderungen betreffen ausschließlich das Innere sowie den geplanten Garagenbereich.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Schwalbenberg“ und ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es handelt sich um ein vollständig erschlossenes Grundstück.

Die Wohnflächen der drei Einheiten belaufen sich auf 114,86 m², 69,61 m² und 80,45 m². Die Berechnungen zur Grundflächen- und Geschossflächenzahl wurden nicht eingereicht, ändern sich aber auch laut den Plänen nicht. Die festgesetzten Obergrenzen des Bebauungsplans betragen GRZ 0,40 und GFZ 0,70.

Insgesamt wurden sechs Stellplätze eingezeichnet – vier im südlichen Grundstücksbereich, zwei in der geplanten Garage. Damit wird die geforderte Stellplatzzahl grundsätzlich erreicht, der Nachweis liegt jedoch bislang nur in zeichnerischer Form vor. Nachbarunterschriften wurden nicht vorgelegt.

Beratung:

Seitens des Gremiums kam die Frage auf, welche Dachform der Garagenanbau erhalten soll. Der Vorsitzende erläuterte, dass die Dachform den Plänen zufolge einem Pultdach entspreche.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Aufteilung in 3 Wohneinheiten inklusive Garagenanbau grundsätzlich zu. Die Garagen müssen den Wohneinheiten dienen und dürfen nicht für gewerbliche Zwecke entfremdet werden. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass den bereits getätigten Auffüllungen nicht zugestimmt wird.

Abstimmungsergebnis: 11:1

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

Vorinformation: Lageplan

Historie:

Bereits in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 31.03.2025 wurde über das Bauvorhaben beraten.

Damals wurde der Antrag abgelehnt, mit der Begründung, dass eine Zustimmung angesichts bereits erfolgter baulicher Maßnahmen ohne Genehmigung nicht möglich sei. In der Folge teilte das Landratsamt Günzburg mit Schreiben vom 17.04.2025 mit, dass eine Ablehnung des Bauantrags nicht auf ein bereits erstelltes, ungenehmigtes Bauvorhaben gestützt werden dürfe. Gleichzeitig wurde dem Markt eine Frist bis zum 31.05.2025 gesetzt, um den Beschluss erneut zu prüfen.

In der Sitzung vom 28.04.2025 erfolgte daraufhin eine erneute Beratung. Das Gremium stimmte dem Vorhaben grundsätzlich zu, unter der Voraussetzung, dass eine Vereinbarung über die Wärmedämmung zur Straßenseite hin mit dem Markt Jettingen-Scheppach geschlossen wird.

Die geplante Umnutzung umfasst im Dachgeschoss den Ausbau des früheren Heubodens zu einer vollständigen Wohneinheit mit Küche, Wohn-/Schlafbereich, Bad und Diele. Die Wohnung wird über eine Außentreppe an der Südseite erschlossen. Zusätzlich ist ein Schuppenanbau an die bestehende Garage vorgesehen, der im Obergeschoss als Balkon genutzt werden soll. Im Erdgeschoss ist die Einrichtung einer dritten Nutzungseinheit mit Imkerei, Schleuderraum, Lager und WC vorgesehen.

Auf der Nordseite sind 13 Dachflächenfenster geplant. Die Wohnung im Vorderhaus bleibt bestehen. Die Gesamtwohnfläche beträgt rund 158 m², die Bruttogrundfläche 215,65 m².

Das Grundstück liegt gemäß dem Flächennutzungsplan im Bereich gemischter Bauflächen, ein Bebauungsplan existiert nicht. Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es liegt innerhalb des Sanierungsgebiets.

Stellplätze sind lediglich zeichnerisch in den Plänen dargestellt. Fünf Stellplätze sind vorgesehen, eine formale Berechnung fehlt. Ein Stellplatz wird fiktiv nachgewiesen.

Abweichungen von der Gestaltungssatzung wurden beantragt und betreffen die geplanten Dachfenster sowie den Balkon. Beide sind laut Satzung zulässig, sofern sie vom Straßenraum nicht einsehbar sind, was laut Bauherr zutrifft.

Nachbarunterschriften liegen bislang nur teilweise vor (eine von drei). Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Beratung:

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

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

d) Erstellung eines Quergiebels, Flur-Nr.377/14 Gem. Freihalden, Hinter den oberen Gärten 16 (Bekanntgabe Genehmigungsfreistellung)

Vorinformation: Lageplan

Für ein Wohngebäude im Bereich „Hinter den oberen Gärten“ in Freihalden wurde im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens die Erweiterung des Dachgeschosses durch den Anbau eines Quergiebels angezeigt. Das betreffende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberfeld OT Freihalden – 1. Änderung“ und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Geplant ist der Anbau eines Quergiebels an das bestehende Satteldach, mit den Maßen 2,30 Meter in der Breite und 8,48 Meter in der Länge. Ziel der Maßnahme ist die Schaffung zusätzlicher Wohnfläche im Dachgeschoss, insbesondere zur Erweiterung der Schlafräume. Durch den Anbau wird die bestehende Wohnfläche von 121,57 m² auf 143,25 m² vergrößert. Es entstehen somit 21,68 m² zusätzlicher Wohnraum.

Alle relevanten Festsetzungen des Bebauungsplans werden eingehalten. Die ermittelte GRZ liegt bei 0,33 (zulässig: 0,45), die GFZ bei 0,40 (zulässig: 0,60). Die erforderliche Anzahl von zwei Stellplätzen ist nachgewiesen. Die Unterschriften der betroffenen Nachbarn wurden vollständig vorgelegt. Das Grundstück ist erschlossen.

Da sämtliche Voraussetzungen erfüllt sind und keine Abweichungen beantragt wurden, kann das Vorhaben im Rahmen des Freistellungsverfahrens durchgeführt werden.

e) Neubau eines Wohnhauses mit Carport und Stellplatz, Flur-Nrn. 1627/5 und 1627/7 Gem. Scheppach, Dossenbergerstr. 2 A

Vorinformation:

Mit Schreiben vom 10.06.2025 informierte das Landratsamt Günzburg den Markt Jettingen-Scheppach über die erteilte Baugenehmigung sowie über die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens. Dem Markt steht nun die Möglichkeit offen, innerhalb einer Frist von vier Wochen Klage gegen die Einvernehmensersetzung beim Verwaltungsgericht Augsburg einzureichen.

Beratung:

Seitens des Ausschusses besteht kein Grund um gegen den Bescheid zu klagen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Baugenehmigungsbescheid, sowie die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens zur Kenntnis und beschließt, keine Klage zu erheben.

Abstimmungsergebnis: 12:0

**f) Bau von zwei Windenergieanlagen, Flur-Nr. 3535/5 Gem. Scheppach;
(Bekanntgabe Genehmigungsbescheid)**

Vorinformation:

Der Marktgemeinderat stimmte mit Beschluss vom 11.03.2025 dem Bau der zwei Windenergieanlagen zu. Nun erfolge die endgültige Baugenehmigung seitens des Landratsamtes mit Genehmigungsbescheid vom 27.05.2025.

Beratung:

Aus dem Bau- und Umweltausschuss wurde die Frage aufgeworfen, ob der Bau der geplanten Windenergieanlagen negative Auswirkungen auf den Ortsteil Freihalden, insbesondere auf den Feldweg in Richtung des Baugrundstücks, haben könnte. Der Bauamtsleiter erläuterte dazu, dass der Antragsteller noch eine vertragliche Vereinbarung mit der Marktgemeinde abschließen müsse. Zudem sei vorgesehen, den betreffenden Feldweg für die LKW-Abfahrten entsprechend auszubauen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt den Baugenehmigungsbescheid zur Kenntnis.
Abstimmungsergebnis: 9:1

TOP 4: Sonstiges

Seitens des Gremiums waren keine sonstigen Fragen oder Anmerkungen offen.

Böhm
1. Bürgermeister

Pöllmann
Protokollführer