



Bau- und Umweltausschuss

**Niederschrift über die 57. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Montag, 20.10.2025 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.**

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 21:24 Uhr
<u>Anwesenheit:</u>		<u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u>
1. Bürgermeister Böhm Christoph		
3. Bürgermeister Seibold Josef		
<u>Marktgemeinderatsmitglieder:</u>		
Botzenhart	Rita	
Heinle	Paul	
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Löchle	Holger	
Schmid	Christoph	(ab 19:27 Uhr)
Selzle	Hans	Vertr. für 2. Bgm. Reichhardt Hans
Söll	Helmut	
Stiefel	Cornelia	
Strobl	Raimund	
Weng	Christian	(ab 19:21 Uhr)

<u>Entschuldigt:</u> 2. Bürgermeister Reichhardt Hans	<u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u>
--	---

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

Öffentlicher Teil

der 57. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 20.10.2025

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 22.09.2025

Gegen die Niederschrift werden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Beschlussfassung über die Empfehlungen des Landwirtschaftsbeirats

Vorinformation: Niederschrift Landwirtschaftsbeirat vom 25.09.2025

Der Vorsitzende stellt die Niederschrift der Sitzung des Landwirtschaftsbeirats vom 25.09.2025 vor. Er erläutert dabei die angefallenen Kosten der vergangenen Jahre für die Unterhaltung der Feldwege und die Durchführung der Grabenreinigungen.
Die Kosten werden getrennt nach den Bereichen „Wirtschaftswege“ und „Gewässer 3. Ordnung“ dargestellt.
Siehe dazu Anlage 1 zum Protokoll der Bauausschusssitzung vom 20.10.2025.

Beratung:

Seitens Ausschussmitglied Stiefel kommt die Frage auf, ob die Libellengräben weiterhin vom Landschaftspflegeverband gepflegt werden. Der Vorsitzende erklärt hierzu, dass die sonstige Grabenpflege durch den Bauhof durchgeführt wird. Auch bei der Pflege dieser Gräben ist man mit der Unteren Naturschutzbehörde im Austausch.
Weiter erkundigt sich Stiefel, ob in diesem Jahr Biberschäden aufgefallen seien. Der Vorsitzende teilt mit, dass in diesem Jahr keine größeren Biberschäden festgestellt wurden und verweist hierzu auf die Niederschrift des Landwirtschaftsbeirats.

Außerdem fragt Frau Stiefel nach Möglichkeiten zur Vorbeugung solcher Schäden. Hierbei wird insbesondere der Rieder Bach erwähnt. Der Vorsitzende erklärt, dass dort bereits eine Maßnahme durchgeführt wurde. Es wurde ein Gerät mit einem Sensor angebracht, welcher Strahlung aussendet und den Biber vertreiben soll. Dies funktioniert etwa 50 m vor sowie nach der Brücke. Das frühere Problem war jedoch, dass der Biber direkt unter der Brücke seinen Damm baute, wodurch die Maßnahme letztlich erfolgreich war.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt den Empfehlungen des Landwirtschaftsbeirats für die Haushaltsplanung wie folgt zu:

Der Empfehlung über den Feldwegeunterhalt i. H. v. 25.000 € wird zugestimmt.
Abstimmungsergebnis: 11:0

Der Empfehlung über den Unterhalt Gewässer III. Ordnung über 32.000 € wird zugestimmt.
Abstimmungsergebnis: 11:0

Der Empfehlung, die Löhne für Hand- und Spanndienste weiterhin nach den Bestimmungen des TVöD auszubezahlen wird zugestimmt.
Abstimmungsergebnis: 11:0

TOP 3: Baugesuche

a) Errichtung eines Aussichtsturms, Flur-Nr. 2386 und 2632, Gem. Jettingen, Untere Wilde Brände

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende stellt das Bauvorhaben zur Errichtung eines Aussichtsturms auf den Flurstücken Nr. 2386 und 2632 in der Gemarkung Jettingen vor. Das Gebiet wird nach § 35 BauGB (Außenbereich) beurteilt.

Geplant ist der Neubau eines bereits bestehenden Aussichtsturms. Die Holzkonstruktion soll durch Stahlstützen und Stahltreppen ersetzt werden, während der Boden aus Holzbrettern gefertigt wird.

Nach Rücksprache mit dem Planverfasser am 17.10.2025 soll für den neuen Turm das bereits vorhandene Fundament genutzt werden. Der neue Aussichtsturm ist baugleich mit dem bestehenden.

Der Turm weist eine Höhe von 4,30 m ohne Geländer und 5,30 m mit Geländer auf. Länge und Breite betragen jeweils 2 m.

Das Grundstück ist nicht vollständig erschlossen, eine zusätzliche Erschließung ist für das Vorhaben jedoch nicht notwendig. Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beratung:

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Errichtung eines Aussichtsturms zu.
Abstimmungsergebnis: 11:0

b) Tektur zum Bauantrag;

Neubau eines Wohnhauses mit Carport und Stellplatz, Flur-Nr. 1627/5 und 1627/2, Gem. Scheppach, Dossenbergerstraße 2 A

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende erläutert die eingereichte Tektur zum Neubau eines Wohnhauses mit Carport und Stellplatz in der Gemarkung Scheppach.

Geplant ist die Errichtung eines „Tiny-Houses“ in Holzbauweise. Auf der nordwestlichen Seite des Gebäudes soll ein Carport direkt an das Wohnhaus anschließen. Nördlich des Gebäudes wird ein zusätzlicher Stellplatz nachgewiesen.

Die Grundrissabmessungen ändern sich im Vergleich zur bisherigen Planung geringfügig. Das Gebäude weist eine Länge von 10,06 m auf. Die Breite beträgt auf der nordwestlichen Seite 7,22 m (zuvor 6,72 m) und auf der südöstlichen Seite 4,02 m (zuvor 3,50 m). Die Traufhöhe verändert sich nur geringfügig und liegt bei 4,31 m bzw. 4,26 m, die Firsthöhe bleibt mit 5,08 m unverändert.

Das Dach wird als Satteldach mit einer Dachneigung von 15° ausgeführt.
Die Grundstücksfläche beträgt 342 m², die geplante Wohnfläche 61,90 m².

Es werden zwei Stellplätze nachgewiesen, was den erforderlichen Vorgaben der Stellplatzsatzung entspricht. Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Zur Vorgeschichte:

Die Bauvoranfrage wurde in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.12.2024 mit 9:2 Stimmen befürwortet.

Das Baugesuch wurde in den Sitzungen am 31.03.2025 (Ablehnung 10:2 Stimmen) und am 27.05.2025 (Ablehnung 8:5 Stimmen) abgelehnt.

Das Landratsamt Günzburg ersetzte daraufhin das gemeindliche Einvernehmen und erteilte am 10.06.2025 die Baugenehmigung.

Beratung:

Ausschussmitglied Strobl merkt an, dass sich an der ursprünglichen Situation nichts geändert habe. Das Bauvorhaben füge sich seiner Meinung nach weiterhin nicht in die Umgebung ein. Daher bleibe er bei seiner ablehnenden Haltung, da sich auch an der Optik des Gebäudes nichts verändert habe.

Ausschussmitglied Selzle sieht dagegen kein Problem mit der Tektur. Seiner Ansicht nach passe das Vorhaben so, wie es jetzt geplant ist.

Frau Stiefel erklärt, dass sie schon bei der ersten Abstimmung für das Bauvorhaben war. Eine erneute Ablehnung halte sie für unnötig. Man müsse sich auch an neue Baustile gewöhnen und mit der Zeit gehen – gerade bei modernen Wohnformen wie einem Tiny House.

Herr Heinle stimmt dem zu. Er weist darauf hin, dass sich die Maße des Hauses nur geringfügig verändern, etwa um einen halben Meter in Breite und Länge. Außerdem würde bei einer erneuten Ablehnung vermutlich wieder das gemeindliche Einvernehmen ersetzt werden, was nur zusätzlichen Aufwand bedeute. Eine Ablehnung stehe seiner Meinung nach entgegen des Ziels des Bürokratienbaus.

Frau Stiefel ergänzt, dass mit dem Vorhaben eine junge Familie ein Zuhause bekommt und es sich um ein energiesparendes Gebäude handelt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Tektur über den Neubau eines Wohnhauses mit Carport und Stellplatz zu.

Abstimmungsergebnis: 9:3

c) Neubau von Sozialräumen in Modulbauweise, Flur-Nr. 1824, Gem. Jettingen, Hauptstraße 105

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende erläutert das Bauvorhaben.

Geplant ist der Neubau von Sozialräumen in Modulbauweise auf dem Betriebsgelände der Firma Ludo Fact. In den neuen Räumen sollen Umkleiden, WC-Anlagen, ein Erste-Hilfe-Raum sowie ein Aufenthaltssaal für rund 120 Mitarbeiter untergebracht werden. Die Nutzung erfolgt ausschließlich durch die Beschäftigten des Betriebs.

Das Gebäude soll eine Länge von 36,66 m und eine Breite von 20,63 m aufweisen. Die Höhe beträgt 2,80 m. Die gesamte Nutzfläche beläuft sich auf 717,56 m², davon 12,24 m² für den Verbindungsgang und 705,32 m² für die Sozialcontainer.

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,04. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht angegeben. Das Betriebsgrundstück ist vollständig erschlossen.

Im Bestand sind 120 Stellplätze vorhanden. Nach der Stellplatzsatzung sind 117 Stellplätze erforderlich. Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beratung:

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über den Neubau von Sozialräumen in Modulbauweise zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

TOP 4: Bauvoranfrage

a) Neubau eines barrierefreien, altersgerechten Einfamilienhauses mit Carport und weiterem bestehenden Stellplatz (Doppelgarage im Bestand) Flur-Nr. 827/3, Gem. Jettingen, Hinterer Höges 10

Der Bauvoranfrage ist eine Ortseinsicht vorausgegangen.

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende stellt das Vorhaben vor und erläutert die eingereichte Bauvoranfrage.

Geplant ist der Neubau eines barrierefreien und altersgerechten Einfamilienhauses mit Carport sowie einem zusätzlichen Stellplatz. Eine bestehende Doppelgarage bleibt erhalten und wird weiterhin genutzt.

Das geplante Gebäude soll eine Grundfläche von rund 100 m² aufweisen und zweigeschossig ausgeführt werden. Die maximale Wandhöhe beträgt 6,50 m, die Gesamthöhe 8,00 m. Vorgesehen ist ein Pultdach mit einer Neigung von etwa 15°, das zur Straße (Rieder Weg) abfällt und mit Ziegeln eingedeckt werden soll.

Das Baugrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und wird nach § 34 BauGB beurteilt. Eine konkrete GRZ oder GFZ ist nicht festgelegt. Drei Stellplätze sind auf dem Grundstück vorgesehen, wovon zwei erforderlich sind. Das Grundstück ist vollständig erschlossen.

Von Seiten der Antragsteller wurden folgende Punkte zur Prüfung gestellt:

- Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB
- Zulässigkeit der geplanten Dachform (Pultdach in Ziegelausführung)
- Bauordnungsrechtliche Auflagen.

Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Zu den seitens der Bauherrschaft gestellten Fragen wurde von der Verwaltung folgendes erarbeitet:

Allgemein gilt:

Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort ein Referenzobjekt gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche (GRZ), Geschossfläche (GFZ) und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind. Die Übereinstimmung nur in einem Maßfaktor genügt nicht.

Die bestehende Maschinenhalle und die Doppelgarage bleiben erhalten. Nach Abbruch des Vordaches auf der Südseite der Maschinenhalle soll ein barrierefreies Wohnhaus mit Carport entstehen.

Frage 1: Beurteilung nach Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB

a) Erschließung

Die Erschließung ist gesichert

b) Art der Nutzung

Das Vorhaben liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Jettingen. Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt. Die geplante Wohnnutzung ist daher allgemein zulässig.

c) Maß der Nutzung

Die Grundfläche des Wohnhauses für sich liegt im Rahmen der Nachbarwohnhäuser. Die gesamte, mit Gebäuden überbaute Grundfläche liegt ebenfalls im Rahmen der Nachbarbebauung. Das Verhältnis der überbauten Grundfläche (Wohnhaus und Nebengebäude) zur Freifläche ist in der Umgebungsbebauung unterschiedlich ausgeprägt und geht bei den zur Beurteilung herangezogenen Grundstücken von ca. 0,29 bis 0,59. Für das Baugrundstück ergibt sich nach Errichtung des neuen Wohnhauses ein Verhältnis von ca. 0,51. Im Mischgebiet liegt die zulässige Grundflächenzahl bei 0,6. Die geplante Wohnbebauung ist daher zulässig.

Die Geschossigkeit und die Höhenentwicklung orientiert sich an der Umgebungsbebauung (bis II+D). Die geplante Wohnbebauung ist daher zulässig.

d) Bauflucht

Am Rieder Weg springt die bestehende Bebauung des Baugrundstückes bezüglich der Bauflucht der benachbarten Grundstücke bereits heute zurück. Die Aufnahme der Baulinie durch den Neubau ist daher nicht erforderlich. Der auskragende Balkon zum Rieder Weg hält augenscheinlich die Grenzabstände des östlichen Nachbarwohnhauses ein. Die geplante Wohnbebauung ist daher zulässig.

Frage 2: Zulässigkeit der geplanten Dachform (Pulldach in Ziegelausführung)

Die angrenzenden Wohnhäuser weisen Satteldächer auf. Laut Antragsunterlagen befinden sich Pulldächer im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 824, Rieder Weg 18.

Die Dachform wird bei der Beurteilung gem. § 34 BauGB nicht herangezogen. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes, die eine Ablehnung rechtfertigen würde, resultiert in diesem Falle nicht. Das Baugrundstück liegt außerhalb der Gestaltungssatzung.

Nach Angabe des Antragstellers wurde das Pulldach gewählt, um eine möglichst große PV-Anlage auf dem Dach zu installieren.

Das Pulldach ist demnach nach § 34 BauGB grundsätzlich möglich.

Frage 3: Bauordnungsrechtliche Auflagen

Diese werden von der Genehmigungsbehörde erteilt (Brandschutz, Abstandsflächen usw.)

Sonstige Anmerkung:

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass der geplante Carport unmittelbar an der Grundstücksgrenze zur Straße „Hinterer Höges“ hinsichtlich der Zufahrt problematisch ist. Durch Optimierung des Grundrisses sollte erreicht werden, den Carport mit einem Abstand vom ca. 1,0 – 1,5 m zur o. g. Erschließungsstraße zu errichten.

Beratung:

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Bauvoranfrage über den Neubau eines barrierefreien, altersgerechten Einfamilienhauses mit Carport und weiterem bestehenden Stellplatz (Doppelgarage im Bestand) mit der Auflage, dass der Carport mit einem Abstand von ca. 1,0 – 1,5 m zur Erschließungsstraße „Hinterer Höges“ errichtet werden muss, zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

TOP 5: Sonstiges

a) Grünpflege; Rückschnitt der Bäume

Seitens Gemeinderat Kraus kommt die Frage auf, ob es einen Schneideplan für Bäume gebe bzw. wann diese geschnitten werden müssen. Er bezieht sich dabei insbesondere auf die Straßen Am Hopfengarten und Habsburgerstraße in Scheppach, da diese seiner Ansicht nach problematisch seien.

Der Vorsitzende erklärt, dass die Bäume in der Habsburgerstraße bereits im Jahr 2024 zurückgeschnitten wurden. Zusätzlich habe der Bauhof im Oktober 2025 die Wassertriebe ausgeschnitten. Bezüglich der Straße Am Hopfengarten teilt der Vorsitzende mit, dass der Rückschnitt bereits beauftragt wurde.

b) Weiteres Verfahren Baugebiet „Oberfeld“

Ausschussmitglied Weng fragt nach, ob es bereits einen Zeitplan für die Erschließung des Baugebiets Oberfeld in Freihalden gibt.

Der Vorsitzende erklärt, dass derzeit kein konkreter Zeitplan vorliegt. Im Verfahren müsse noch auf die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gewartet werden, insbesondere im Hinblick auf die naturschutzrechtlichen Vorgaben.

c) Baumaßnahme Talbachstraße; Sachstand

Herr Strobl erkundigt sich außerdem nach dem Stand der Maßnahmen in der Talbachstraße im Ortsteil Scheppach. Der Vorsitzende gibt an, dass die Bürger bereits ihre Stellungnahme abgegeben haben. Derzeit finden noch zusätzlich persönliche Abstimmungsgespräche mit den Anliegern statt.

Böhm
1. Bürgermeister

Pöllmann
Protokollführer