



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 58. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Montag, 17.11.2025 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 22:30 Uhr
<u>Anwesenheit:</u>		<u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u>
1. Bürgermeister	Böhm Christoph	
2. Bürgermeister	Reichardt Hans	
3. Bürgermeister	Seibold Josef	
<u>Marktgemeinderatsmitglieder:</u>		
Botzenhart	Rita	
Heinle	Paul	
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Schmid	Christoph	
Schmucker	Markus	Vertr. für MGR Löchle Holger
Selzle	Hans	Vertr. für MGRin Stiefel Cornelia
Söll	Helmut	
Strobl	Raimund	
Weng	Christian	(ab 19:20 Uhr)

<u>Entschuldigt:</u> MGR Löchle Holger und MGRin Stiefel Cornelia	<u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u>
--	---

Protokollführer:	VA Pöllmann Tim
Verwaltung:	BAL Guckler Markus
Presse:	--
Anwesende Ortstermin: ./.	

Öffentlicher Teil

der 58. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 17.11.2025

Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses.
Gegen die form- und fristgerechte Sitzungsladung wird kein Einwand erhoben. Die Beschlussfähigkeit wird festgestellt.

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 20.10.2025

Gegen die Niederschrift werden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Baugesuche

a) Umnutzung eines Pfarrhauses in ein Wohnhaus mit 3 Einheiten, Flur-Nr. 44, Gem. Freihalden, Obere Dorfstraße 32

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende erläutert das Vorhaben zur Umnutzung des ehemaligen Pfarrhauses in der Oberen Dorfstraße 32. Die Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB. Geplant ist, das bestehende Gebäude zu einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten auszubauen. Am äußeren Erscheinungsbild ändert sich lediglich der Bereich der Dachfenster. Sonstige Anpassungen befinden sich im Inneren. Das Gebäude hat eine Länge von 14,20 m, eine Breite von 9,12 m und eine Firsthöhe von 11,23 m. Die entstehenden Wohnungen umfassen rund 100 m², 89 m² und 70 m² Wohnfläche. Für das Baugesuche werden 6 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen, was auch dem Bedarf entspricht. Die Erschließung ist gesichert, Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beratung:

Seitens Ausschussmitglied Heinle kommt die Frage auf, ob das betreffende Grundstück bereits verkauft sei. Der Vorsitzende teilt mit, dass hierzu keine Informationen vorliegen.

Aus dem Gremium kommt ergänzend die Anmerkung, dass das Grundstück vermutlich erst nach Erteilung der Baugenehmigung verkauft werde.

Ausschussmitglied Botzenhart erkundigt sich außerdem, ob die im Lageplan grün dargestellte Fläche noch zum Baugrundstück gehört, da diese im Ortsteil Freihalden allgemein als Baugrundstück/Bauplatz bekannt sei.

Der Vorsitzende bestätigt, dass die Fläche zum Baugrundstück zählt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über die Umnutzung eines Pfarrhauses in ein Wohnhaus mit 3 Einheiten zu.

Abstimmungsergebnis: 12:0

b) Tektur zu B-2012-472;

Neubau einer Lagerhalle mit Büro und Wohnung, Flur-Nr. 805, Gem. Freihalden, Waldstraße 6 H

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende stellt das Bauvorhaben über den Neubau einer Lagerhalle mit Büro und Wohnung vor. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Pflanzgarten“.

Geplant ist ein Gebäude mit einer eingeschossigen Lagerhalle, sowie Büroräumen im Erdgeschoss. Im Obergeschoss soll eine Wohnung entstehen, die zwei Schlafzimmer, ein Büro, einen kombinierten Wohn-/Ess-/Kochbereich sowie ein Bad/WC umfasst.

Das Gebäude misst 36,63 m in der Länge, 13,84 m in der Breite und besitzt eine Firsthöhe von 8.01 m. Die Dachneigung beträgt 15°. Die Lagerhalle hat eine Fläche von rund 366 m², die Wohnung rund 133 m². Zusätzlich ist ein 5 m hoher Lärmschutzwall in Richtung der Bahngleise vorgesehen, welcher auch laut Bebauungsplan verpflichtend zu errichten ist.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen liegen innerhalb der Vorgabe des Bebauungsplans. Es werden insgesamt 6 Stellplätze nachgewiesen, wobei auch insgesamt 6 benötigt werden. Die Erschließung ist, bis auf die Wasserleitung, gesichert.

Die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Beratung:

Ausschussmitglied Schmid fragt, ob es Bildunterlagen des fertiggestellten Walls gebe. Der Vorsitzende erklärt, dass hierzu leider keine Unterlagen vorliegen. Schmid äußert zudem, dass er die Ausführung des Walls, vor allem zur Waldstraße hin, optisch nicht gut findet.

Der Bauamtsleiter erläutert daraufhin die Vorgeschichte des Grundstücks. Die Marktgemeinde hatte damals selbst eine entsprechende Aufschüttung hergestellt. Gremiumsmitglied Schmid merkt an, dass der Wall seit etwa zehn Jahren nicht mehr vorhanden sei und sich bislang niemand über Lärmbelästigung beschwert habe.

Zweiter Bürgermeister Reichhardt stellt die Frage, ob der frühere Wall in Absprache mit den jeweiligen Grundstückseigentümern errichtet wurde, da die Flächen sich in Privatbesitz befinden. Der Bauamtsleiter bestätigt, dass dies damals selbstverständlich abgestimmt war.

Ausschussmitglied Strobl weist darauf hin, dass hier Vorsicht geboten sei. Da der Wall im Bebauungsplan festgesetzt ist, könne ein Verzicht zu Problemen führen. Der Vorsitzende ergänzt, dass bereits im Bauantrag von 2012 die Begrünung des Walls gefordert wurde.

Ausschussmitglieder Kraus und Heinle schlagen vor, die Begrünung ähnlich wie am Kindergarten Johann Breher vorzunehmen.

Gremiumsmitglied Schmid stellt die Frage, ob eine Befreiung vom Lärmschutzwall möglich wäre. Der Bauamtsleiter stellt klar, dass darüber ausschließlich das Landratsamt entscheiden kann, die Gemeinde hat bei emissionsschutzrechtlichen Auflagen keine Befreiungsmöglichkeit.

Strobl betont nochmals, dass man an der Errichtung des Walls nicht vorbeikomme.

Der Vorsitzende schlägt abschließend vor, den Lärmschutzwall entsprechend den Planunterlagen aus dem Jahr 2012 auszuführen. Alternativ müsse der Bauherr nachweisen, dass alle Lärmschutzwerte auch ohne den Wall eingehalten werden. Unter diesen Bedingungen könnte dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Tektur über den Neubau einer Lagerhalle mit Büro und Wohnung zu, unter der Auflage, dass die Pläne bzgl. der Schallschutzmauer wie in den Plänen des Antrags B-2012-427 mit Genehmigungsdatum vom 16.01.2018 entsprechend angepasst werden. Andernfalls ist durch ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, dass die Emissionswerte auch ohne Schallschutzmauer eingehalten werden.

Abstimmungsergebnis: 13:0

c) Errichtung zweier zweiseitiger Großflächen (unbeleuchtet) für Werbung an der Stätte der Leistung

wie auch für allgemeine Produktinformationen, Flur-Nr. 360/5, Gem. Scheppach, Messerschmittstraße 8 A-F

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende beschreibt das Vorhaben zur Errichtung einer zweiseitigen, unbeleuchteten Werbetafel auf dem Grundstück Messerschmittstraße 8 A-F. Geplant ist die Aufstellung einer Großfläche mit den Maßen 3,80 m x 2,80 m und einem Abstand von 1,40 m zum Boden.

Die im März 2025 bereits im Ausschuss behandelte zweite Werbefläche, welche damals abgelehnt wurde, ist im aktuellen Antrag nicht mehr enthalten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Scheppach-West II Teil Süd“ und ist vollständig erschlossen. Nachbarunterschriften wurden nicht eingereicht.

Beratung:

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben gem. Antrag über die Errichtung zweiseitiger Großflächen (unbeleuchtet) für Werbung an der Stätte der Leistung wie auch für allgemeine Produktinformationen zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

d) Teilabbruch landw. Betriebsgebäude und Neubau einer Überdachung, Flur-Nr. 3091, Gem. Scheppach, Gut Unterwaldbach 1

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende stellt das Vorhaben vor. Geplant ist, einen Teil des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes zurückzubauen und an dieser Stelle eine offene Überdachung zu errichten, unter der technische Anlagen untergebracht werden sollen. Die Konstruktion erhält keine Wände und bleibt allseitig offen. Die Überdachung misst rund 21,50 m in der Länge und 18,00 m in der

Breite. Geplant ist ein Satteldach mit einer Traufhöhe von etwa 5,50 m und einer Firsthöhe von 9,00 m bei einer Dachneigung von 18°. Das Grundstück liegt im Außenbereich und wird daher nach § 35 BauGB beurteilt. Außerdem befindet sich das Baugrundstück in einem Bereich mit eingetragenem Bodendenkmal. Die Erschließung ist gesichert und die Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

Beratung:

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über den Teilabbruch eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes und Neubau einer Überdachung zu.

Abstimmungsergebnis: 12:0

MGR Selzle war nicht im Sitzungssaal zugegen.

e) Errichtung eines Einfamilienhauses und einer Garage, Flur-Nr. 33, Gem. Scheppach, Hauptstraße 241

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende zeigt das geplante Vorhaben über die Errichtung eines Einfamilienhauses samt Garage auf. Das Gebäude erhält ein Erdgeschoss, sowie ein Dachgeschoss, wobei ausschließlich das Erdgeschoss bewohnt werden soll. Die Ausführung erfolgt in Ziegelbauweise.

Das Wohnhaus misst rund 16,25 m in der Länge und 14 m in der Breite. Die Firsthöhe beträgt 9,20 m, die Traufhöhe 3,50 m. Geplant ist ein Satteldach mit einer Neigung von 43°. Der kleine, wie von der Bauherrschaft beschriebene „Wintergarten“ erhält ein Flachdach mit einer Höhe von etwa 4 m. Die geplante Wohnfläche umfasst etwa 160 m². Zwei Stellplätze sind vorgesehen und werden auch benötigt.

Außerdem wurde bereits eine Bauvoranfrage eingereicht, welche zur Klärung der möglichen Dachformen diene.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb der Gestaltungssatzung für den Altort Jettingen und Ortskern Scheppach, hier im Bereich des Ortskerns Scheppach.

Das Vorhaben weist eine Abweichung von dieser Gestaltungssatzung auf: das Sitzfenster an der Westseite soll nahezu in quadratischer Form ausgeführt werden. Da dieses Fenster zur rückwärtigen Seite hin orientiert ist und von der Straße nicht einsehbar ist, begründet der Bauherr die Ausführung entsprechend. Weitere Abweichungen sind nicht beantragt.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert, die Nachbarunterschriften liegen bislang nicht vor.

Im Anschluss verliest der Vorsitzende die Stellungnahme des Architekturbüros Schirmer, welche die genaueren Umstände des Vorhabens, vor allem im Bezug auf die Gestaltungssatzung, näher erklärt.

Beratung:

Zweiter Bürgermeister Reichhardt sieht das Vorhaben durchaus für genehmigungsfähig. Die Fenster stören seiner Sicht nach nicht und sind vom öffentlichen Straßenraum auch nicht einsehbar.

Ausschussmitglied Selzle merkt an, dass man für Bürokratieabbau sei, jedoch gleichzeitig immer mehr Bürokratie schaffe. Seiner Meinung nach ist das Vorhaben genehmigungsfähig und sollte im Sinne des Bürokratieabbaus auch nicht mehr weiter behandelt, sondern abgehakt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben bzgl. der Errichtung eines Einfamilienhauses und einer Garage zu und beruft sich hierzu auf die Stellungnahme des Architekturbüros Schirmer.
Abstimmungsergebnis: 13:0

**f) Errichtung einer Terrassenüberdachung, Flur-Nr. 1731/48, Gem. Jettingen,
Konrad-Adenauer-Straße 5 (Antrag auf Isolierte Befreiung)**

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende erläutert das Vorhaben. Geplant ist die Errichtung einer Terrassenüberdachung auf der Südwestseite des bestehenden Wohnhauses. Die Maßnahme ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe g) BayBO verfahrensfrei. Das Baugrundstück im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Scheppacher Wegäcker“. Von diesem Bebauungsplan hat der Antragsteller einen Antrag auf Isolierte Befreiung eingereicht.

Die Überdachung soll eine Größe von etwa 7,10 m x 4,00 m erhalten. Vorgesehen ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 8°. Damit weicht das Vorhaben vom Bebauungsplan ab, welcher eine Dachneigung zwischen 18° und 29° vorgibt. Zudem liegt die Überdachung vollständig außerhalb der Baugrenze.

Der betroffene Nachbar hat die Unterschrift zum Vorhaben erteilt, sodass keine Einwände bestehen.

Beratung:

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben bzgl. der Errichtung einer Terrassenüberdachung in Bezug auf die eingereichten Befreiungen zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

**g) Errichtung einer Ein- bzw. Ausfahrt inkl. Toranlage, Flur-Nr. 250/5, Gem. Scheppach,
Messerschmittstraße 33 (Antrag auf Isolierte Befreiung)**

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende zeigt das Vorhaben auf. Geplant ist die Herstellung einer neuen Zufahrt in Richtung Carl-von-Linde-Straße, einschließlich Toranlage mit einer Länge von etwa 10-12 Metern. Das Vorhaben ist gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 8 BayBO verfahrensfrei.

Der Antragsteller beantragt hier folgende Isolierte Befreiungen vom Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheppach-West II Teil Süd“.

Betroffen ist zum einen die Vorschrift, dass die Zufahrt mit Toranlage in einem Bereich ausgeführt werden soll, in dem keine Ein- bzw. Ausfahrten errichtet werden dürfen. Zum anderen liegt die Zufahrt in einem Bereich der eigentlich einer Begrünung vorbehalten ist. Außerdem wird der festgesetzte Mindestabstand von einem Meter zur Straßenbegrenzungslinie bei der Einfriedung unterschritten.

Das Grundstück ist vollständig erschlossen, Nachbarunterschriften liegen jedoch keine vor.

Beratung:

Seitens Ausschussmitglied Strobl kommt die Frage hervor, warum die Grundstücke entlang der Carl-von-Linde-Straße nicht bereits früher über diese erschlossen wurden.

Daraufhin erklärt der Bauamtsleiter, dass die Straße damals noch nicht so ausgebaut war wie heute. Erst als mehr Grundstücke verkauft wurden und der Straßenausbau dementsprechend notwendig wurde, wurden die Zufahrten über die Carl-von-Linde-Straße zulässig.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben bzgl. der Errichtung einer Ein- bzw. Ausfahrt inkl. Toranlage in Bezug auf die eingereichten Befreiungen zu.

Abstimmungsergebnis: 13:0

h) Errichtung einer Dachgaube, Flur-Nr. 103/8, Gem. Ried, Westenäckerstraße 11 (Antrag auf Isolierte Befreiung)

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende stellt das Bauvorhaben in der Westenäckerstraße 11 vor. Geplant ist der Einbau einer Dachgaube auf der nordöstlichen Dachseite des Wohnhauses. Die Maßnahme fällt nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO unter die verfahrensfreien Bauvorhaben.

Die Gaube soll eine Länge von 7 m aufweisen. Ihre Traufhöhe liegt bei 5,58 m, die Firsthöhe beträgt 6,65 m.

Für die Gaube ist eine Befreiung vom Bebauungsplan „Westenäcker“ erforderlich, da dort Dachaufbauten grundsätzlich nicht zulässig sind. Zwei von drei der betroffenen Nachbarn haben ihre Unterschrift erbracht. Die Erschließung ist vollständig gesichert.

Beratung:

Dritter Bürgermeister Seibold merkt an, dass Dachaufbauten einschließlich Dachgauben im Geltungsbereich des Bebauungsplans komplett ausgeschlossen sind. Der Vorsitzende bestätigt das.

Seibold ergänzt, dass er die Errichtung der Gaube im Bezug auf die nötige Befreiung aus diesem Grund kritisch sehe. Dagegen sehen Ausschussmitglieder Selzle und Schmid kein Problem bei der Erteilung der Befreiung.

Ausschussmitglied Seibolds Meinung nach sei die Gaube zu massiv und zeige genau Richtung Wohnseite des Nachbargrundstücks. Dort ist zwar noch kein Wohnhaus errichtet aber das Grundstück wird auch nicht ewig leerstehend bleiben.

Aus diesen Gründen kann dritter Bürgermeister Seibold der Befreiung nicht zustimmen.

Aus Sicht des Ausschussmitglieds Strobl sollten, da Dachaufbauten grundsätzlich nicht erlaubt sind, maximal Gauben erlaubt werden, die auch den Charakter einer Gaube widerspiegeln. Die geplante Gaube sei zu massiv.

Aus diesen Gründen und der Unstimmigkeiten im Ausschuss, schlägt der Vorsitzende den Mittelweg vor, die Befreiung zunächst zurückzustellen. Außerdem wird ein Beratungsgespräch mit der Verwaltung (Bauamt) beauftragt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Zurückstellung des Antrags bzgl. der Errichtung einer Dachgaube mit anschließendem Beratungsgespräch mit dem Bauamt des Marktes Jettingen-Scheppach zu.

Abstimmungsergebnis: 10:3

TOP 3: Sonstiges

a) Zeitungsbericht über Grundstückspreise, Günzburger Zeitung v. 17.11.2025, Nr. 264

Der Vorsitzende verweist auf einen aktuellen Zeitungsartikel, in dem die Grundstückspreise verschiedener Gemeinden gegenübergestellt werden. Der Ausschuss nimmt die Informationen zur Kenntnis und tauscht sich kurz darüber aus. Eine weitergehende Diskussion oder Beschlussfassung erfolgen nicht.

b) Bericht Wärmeplanung

Ausschussmitglied Kraus erkundigt sich, ob noch dieses Jahr mit den Ergebnissen zur Beauftragung der kommunalen Wärmeplanung zu rechnen sei.

Der Bauamtsleiter teilt mit, dass er grundsätzlich davon ausgehe, die Unterlagen noch heuer zu erhalten, konkrete Angaben zum Zeitpunkt aber derzeit noch nicht möglich seien.

c) Kommunale Verkehrsüberwachung

Im Anschluss fragt Ausschussmitglied Schmid nach dem aktuellen Stand der kommunalen Verkehrsüberwachung. Der Vorsitzende erklärt, dass seit der Beauftragung alles ordnungsgemäß laufe. In diesem Zusammenhang möchte Ausschussmitglied Botzenhart wissen, ob das halbseitige Parken auf dem Gehweg vor der Bäckerei Kollmann im Ortsteil Scheppach früher zulässig gewesen sei. Der Vorsitzende erläutert, dass das tatsächlich so war. Vermutlich seien die Markierungen im Zuge der Straßensanierung entfernt worden.

Daraufhin erläutert der Vorsitzende nochmals das grundsätzliche Verfahren der kommunalen Verkehrsüberwachung: Die Marktgemeinde trägt die Kosten der Beauftragung, die Bußgelder fließen anschließend an die Marktgemeinde zurück.

d) Sträucher im Rieder Weg

Weiterhin weist Ausschussmitglied Botzenhart darauf hin, dass am Rieder Weg im Ortsteil Jettingen auf der rechten Straßenseite in Fahrtrichtung Ried Sträucher eines Privatgrundstücks bereits in den Straßenraum reichen und dadurch unübersichtliche Verkehrssituationen entstehen können.

Der Vorsitzende prüft daraufhin über das GIS-Programm die betreffende Flurnummer um diese Information an die Verwaltung weiterzugeben. Er ergänzt, dass bei solchen Fällen grundsätzlich der Bauhof zuständig sei und in Zukunft entsprechende Fälle am besten direkt dorthin gemeldet werden sollten.

Nachdem keine weiteren Fragen bzw. Anmerkungen vorliegen, beendet der Vorsitzende den öffentlichen Teil der Sitzung und wünscht den Zuhörern ein gutes Nachhause kommen.

Böhm
1. Bürgermeister

Pöllmann
Protokollführer