



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 2. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am
Montag, 15.06.2026 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 19:48 Uhr
<u>Anwesenheit:</u>		<u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u>
1. Bürgermeister Weng Christian		
2. Bürgermeister Seibold Josef		
3. Bürgermeister Kraus Markus		
<u>Marktgemeinderatsmitglieder:</u>		
Böhm	Christoph	
Heinle	Paul	(ab 19:15 Uhr)
Madl	Marina	
Mayer	Michael	
Neumair	Benjamin	
Schmid	Christoph	
Schmucker	Markus	
Spatz	Andreas	Vertr. für MGR Singbartl Jan
<u>Entschuldigt:</u> MGR Singbartl Jan		<u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u>
<u>Protokollführer:</u>		VA Vogg Daniel
<u>Verwaltung:</u>		BAL Guckler Markus
<u>Zuhörer:</u>		MGR Hieber Peter, MGRin a.D. Botzenhart Rita
<u>Anwesende Ortstermin: ./.</u>		

Öffentlicher Teil

der 2. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 15.06.2026

TOP 1: Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Umweltausschuss vom 18.05.2026

Gegen die Niederschrift werden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röfingen, Bauabschnitt 1“; Gemeinde Röfingen **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gern. § 4 Abs. 1 BauGB;** **Stellungnahme Markt Jettingen-Scheppach**

Vorinformation: Planzeichnung und Ausschnitt Textliche Festsetzung

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Röfingen wird vorgestellt.

Der Vorsitzende erläuterte, dass die linksseitige Abbiegespur auf der Gemarkung der Gemeinde liegt. Dabei wurde betont, dass der Gemeinde hierdurch kein Nachteil entstehen darf.

Anschließend stellte Bauamtsleiter Herr Guckler den Bebauungsplan näher vor und erläuterte die wesentlichen Inhalte.

Beratung:

MGR Böhm erkundigte sich nach der Höhe der geplanten Gebäude und verwies auf die Angabe „468 m NHN“. Daraufhin erklärte Herr Guckler, dass keine maximale Höhe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt sei. Unabhängig von der tatsächlichen Gebäudehöhe entstehe der Gemeinde dadurch kein Nachteil.

MGR Böhm fragte außerdem nach dem Hintergrund der im Bebauungsplan aufgeführten Windkraftanlagen, da es sich nicht um ein Vorranggebiet für Windenergie handele. Herr Guckler erläuterte hierzu, dass es sich um sogenannte Kleinwindanlagen handle. Solche Anlagen würden beispielsweise auch auf Wohnhäusern eingesetzt und seien nicht mit großen Windkraftanlagen vergleichbar.

Abschließend wurde erläutert, dass in dem Gebiet lediglich ein Gewerbebetrieb angesiedelt werden soll. Es handelt sich somit um ein Gewerbegebiet mit einer einzelnen gewerblichen Nutzung.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über dem Gewerbegebiet Röfingen Bauabschnitt 1 zu.

Auflage: Unter der Voraussetzung das die linksabbiegespur auf der Gemarkung Röfingen errichtet wird, andernfalls ist eine Vereinbarung mit dem Markt Jettingen Scheppach über die Ausführung und Kostentragung zu treffen.

Es wird angeregt im Zuge der Erschließungsarbeiten zu prüfen ob ein Notverbund zur Sicherstellung der Wasserversorgung in Störfällen für Röfingen und Jettingen-Scheppach hergestellt werden kann.
Abstimmungsergebnis: 10:0

TOP 3: Baugesuche

a) Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Talbachstraße, Flur-Nr. 1605/1, Gem. Scheppach (Information)

Vorinformation: Lageplan

Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück Flur-Nr. 1605/1, Gemarkung Scheppach. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht, die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung. Das Vorhaben wurde bereits in einer früheren Sitzung behandelt. Gegenüber der damaligen Planung wurde das Gebäude um 90 Grad gedreht. Zum südlich verlaufenden Erlenbach wird ein Abstand von 5 m eingehalten, sodass die Zugänglichkeit für Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen gewährleistet bleibt.

Der Stellplatznachweis ist erbracht. Auf dem Grundstück werden vier Stellplätze nachgewiesen. Befreiungen oder Abweichungen werden nicht beantragt. Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Beschluss:

Seitens des Bau- und Umweltausschuss gibt es keine offenen Fragen oder Anmerkungen. Der Ausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

b) Nutzungserweiterung im OG (Konferenzraum) auf 40 Personen, Umbau Fenster zu Fluchttüre und Errichtung Außenfluchttreppe, Klingenburg 3 + 4, Flur-Nr. 656/4, Gem. Schönenberg

Vorinformation: Lageplan

Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück Flur-Nr. 656/4, Gemarkung Schönenberg. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Bereich besteht kein Bebauungsplan, die Beurteilung erfolgt nach § 35 BauGB. Das Gebäude Klingenburg 3 ist als Baudenkmal eingetragen.

Geplant ist die Nutzungserweiterung des bestehenden Konferenzraums im Obergeschoss auf künftig 40 Personen. Der frühere Konferenzraum für ca. 25 Personen wird künftig auch für kleinere Feierlichkeiten genutzt. Hierfür wird auf der Ostseite des Gebäudes eine Außentreppe als Fluchtweg errichtet und ein bestehendes Fenster zu einer Fluchttüre umgebaut. Weitere Gastflächen oder zusätzliche Räume entstehen nicht.

Nachbarunterschriften liegen vor. Die Erschließung ist gesichert. Befreiungen oder Abweichungen werden nicht beantragt.

Beratung:

Seitens des Gremiums gibt es keine offenen Fragen oder Anmerkungen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über die Nutzungserweiterung im OG (Konferenzraum) auf 40 Personen, sowie dem Umbau eines Fensters zur Fluchttüre und die Errichtung einer Außentreppe zu.

Auflage: Aufgrund der Beschreibung im Bauantrag geht nicht hervor welche bestehende Nutzung vorhanden ist, aus diesem Grund ist der Stellplatznachweis zu führen bzw. der Sachverhalt aufzuklären.

Abstimmungsergebnis: 11:0

c) Neubau von 8 Apartments, Krautgartenweg 7, Flur-Nr. 310/1, Gem. Jettingen

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende stellt die Pläne vor und erläutert das Vorhaben.

Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück Flur-Nr. 310/1, Gemarkung Jettingen. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Geplant ist nördlich des bestehenden Gebäudes der Neubau eines Apartmentgebäudes mit 8 Wohneinheiten. Das Gebäude wird mit Flachdach und PV-Anlage ausgeführt. Auf der Westseite sind je Wohnung Terrassen vorgesehen.

Die Erschließung soll über einen privaten Zufahrtsweg erfolgen, der sich im Eigentum zweier Grundstückseigentümer befindet. Die Entwässerung ist im vorgelegten Antrag nicht eindeutig geregelt.

Das Gebäude weist eine Länge von 52,98 m und eine Breite von 6,59 m auf. Die Gebäudehöhe beträgt je nach Geländeverlauf zwischen 5,88 m und 6,18 m.

Der Stellplatznachweis ist erbracht. Es werden 8 Stellplätze hergestellt. Nachbarunterschriften liegen nicht vor (0/13). Befreiungen oder Abweichungen werden nicht beantragt.

Beratung:

Herr Guckler erläutert, dass die Zufahrt über die linke Außenseite des Grundstücks erfolgt und im Bereich eines Nachbargrundstücks bereits eine Einbeziehungssatzung besteht. Der übrige Bereich außerhalb der Bebauung wurde als Ausgleichsfläche festgelegt; der Grünbestand in Richtung Schloss soll erhalten bleiben.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan zwar Wohnbaufläche darstellt, jedoch kein entsprechendes Baurecht begründet wird. Zudem wird die verkehrliche Situation kritisch gesehen, da die Zufahrt lediglich ca. 4 m breit und in Privateigentum ist und Begegnungsverkehr kaum bzw. nicht möglich ist. Zusätzlich wird auf die ungeklärte Entwässerung hingewiesen sowie darauf, dass zur Sicherung der Erschließung keine der 13 Nachbarunterschriften vorliegt.

3.Bgm. Kraus äußert Bedenken hinsichtlich der Lage am Ortsrand und der Beeinträchtigung des nahen Umfelds zum Schlossbereich.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt das Bauvorhaben ab.

Begründung:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Aus Sicht der Gemeinde werden öffentliche Belange beeinträchtigt. Insbesondere bestehen Bedenken hinsichtlich der Auswirkungen auf das Umfeld des denkmalgeschützten Schlosses mit Schlossgarten, der ausreichenden verkehrlichen Erschließung sowie der gesicherten Ver- und Entsorgung. Darüber hinaus fügt sich das Vorhaben aufgrund seines Umfangs nicht in die bestehende Umgebung ein.

Abstimmungsergebnis: 10:0

d) Nutzungsänderung: Umnutzung des EG's des ehern. Brauereigebäudes zu einer Gastraumfläche mit Nebenküche und WC's, Hauptstr. 75, Flur-Nr. 118/1, Gem. Jettingen

Vorinformation: Lageplan

Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück Flur-Nr. 118/1, Gemarkung Jettingen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet. Ein Bebauungsplan besteht nicht, die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Geplant ist die Umnutzung des Erdgeschosses des ehemaligen Brauereigebäudes zu einer Gastraumfläche mit Nebenküche und WC-Anlagen. Zusätzlich soll eine Nutzung für kleinere Events erfolgen, wodurch sich die Kapazität um ca. 20 Personen erhöht. Die äußere Gebäudestruktur sowie Fensteröffnungen bleiben unverändert.

Die Stellplatzsituation wurde geprüft. Insgesamt sind 7 Stellplätze nachzuweisen. Hiervon können 2 Stellplätze als sogenannte „fiktive Stellplätze“ aus einer früheren Nutzung angerechnet werden, sodass 5 zusätzliche Stellplätze tatsächlich herzustellen sind. Es werden insgesamt 5 neue Stellplätze errichtet. Der Stellplatznachweis ist damit erbracht.

Nachbarunterschriften liegen vor. Die Erschließung ist gesichert. Befreiungen oder Abweichungen werden nicht beantragt.

Beratung:

Ratsmitglied Schmidt begrüßt das Vorhaben ausdrücklich und sieht hierin eine positive Entwicklung für die Ortsmitte. Auch die übrigen Ausschussmitglieder schließen sich dieser Einschätzung an.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss begrüßt das Vorhaben und stimmt diesem zu.

Abstimmungsergebnis: 10:0

TOP 4: Sachstand Friedhöfe;

Weiteres Vorgehen zum Thema Pflanzen und Unkraut (Information)

Der Vorsitzende spricht die aktuelle Situation auf den gemeindlichen Friedhöfen in Jettingen-Scheppach an. Diese wird insbesondere im Bereich der Erdgräber als optisch nicht zufriedenstellend wahrgenommen. Ursache hierfür ist unter anderem, dass zunehmend weniger Erdgräber genutzt werden und einzelne Grabflächen ungenutzt bleiben, wodurch sich Unkrautbewuchs ausbreitet.

Für das Personal stellt die Pflege der Flächen einen hohen Arbeitsaufwand dar, da eine manuelle Unkrautentfernung erforderlich ist. Der Einsatz von Spritzmitteln ist auf Friedhofsflächen nicht zulässig. Die Pflege ist daher körperlich sehr aufwendig. Zur Verbesserung der Situation ist ein Vor-Ort-Termin mit einer Fachplanerin vorgesehen, die mögliche Gestaltungskonzepte erarbeiten soll.

Diskutiert werden insbesondere folgende Varianten:

- reine Rasenflächen mit entsprechender Pflege,
- vollständiger Verzicht auf Rasenpflegekonzepte im bisherigen Umfang,
- Mischkonzept aus Rasenflächen und extensiven Blühflächen (z. B. Thymian oder vergleichbare bodendeckende Pflanzen).

Der Vorsitzende betont, dass es sich um ein sensibles und emotionales Thema handelt, das sorgfältig abgewogen werden muss.

Rita Botzenhart *als Vorsitzende des Komitees* welches signalisiert ihre Bereitschaft, sich ebenfalls in die weitere Ausarbeitung des Themas einzubringen.

Beratung:

Im Rahmen der Beratung wird aus dem Gremium darauf hingewiesen, dass die Friedhofssituation gemeindeweit weitgehend einheitlich ist. Als positives Beispiel für eine gelungene Gestaltung und Pflege von Grünflächen wird die Gemeinde Haldenwang genannt, die dieses Thema nach Ansicht des Gremiums besser gelöst hat.

Weiter wird angemerkt, dass auch die bauliche Substanz und Infrastruktur in den Friedhöfen zu betrachten ist. So wird vorgeschlagen, die Treppensituationen in Jettingen näher zu überprüfen, da diese teilweise als sanierungsbedürftig wahrgenommen werden. Auch die Friedhofsanlage in Ried weist nach Einschätzung einzelner Mitglieder bereits altersbedingte Abnutzungen an den Treppen auf.

Für den Friedhof in Scheppach wird auf deutliche Niveauunterschiede bzw. ausgeprägte Absatzbildungen in den Wegen hingewiesen. Zudem wird berichtet, dass an der Friedhofskapelle in Schönenberg ein Fenster beschädigt ist und Putzschäden an der Wand bestehen.

Insgesamt wird aus dem Gremium festgestellt, dass in den Friedhöfen der Gemeinde an verschiedenen Stellen Handlungsbedarf besteht.

Beschluss:

Seitens des Bau- und Umweltausschuss gibt es keine offenen Fragen oder Anmerkungen. Der Ausschuss nimmt das Vorhaben zur Kenntnis.

TOP 5: Sonstiges

- Der Vorsitzende informiert über den Zustand der **Brücke vor dem Heiligmannsee**. Bei einem Badetag wurde von einem Mitarbeiter des Rathauses festgestellt, dass die Brücke sich in einem schlechten Zustand befindet, hierbei ist bereits ein Schwingverhalten feststellbar. Eine Sanierung wird als erforderlich angesehen. Der Vorsitzende berichtet über einen geplanten Termin beim Landratsamt Günzburg hinsichtlich möglicher Förderprogramme sowie eine Vorstellung bei der Regierung von Schwaben zur Prüfung einer

Radwegeförderung. Auf Nachfrage wird klargestellt, dass die Brücke ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer zugelassen ist.

- Der Vorsitzende informiert über festgestelltes **Eschentriebsterben** im Bereich Richtung Torflehrpfad. Betroffen sind mehrere Eschenbestände im dortigen Umfeld.

- **LED-Umrüstung Grundschule**

Herr Spatz (Grundschule und Gemeinderatsmitglied) begrüßt den fortschreitenden Austausch der Beleuchtung in der Grundschule auf LED-Technik. Gleichzeitig weist er darauf hin, dass einzelne Bauarbeiten, insbesondere Bohrarbeiten am Freitagvormittag über mehrere Stunden, den Schulbetrieb teilweise beeinträchtigen.

Zudem wird angemerkt, dass nach der Demontage der alten Beleuchtung und der Neuinstallation teilweise Malerarbeiten (Nachstreichen) erforderlich werden. Für künftige Maßnahmen wird angeregt, die Schulleitung bzw. Lehrkräfte stärker in die Abstimmung einzubeziehen. Abschließend wird die neue LED-Beleuchtung positiv hervorgehoben.

Herr Vogg (Bauamt) erläutert, dass es sich um eine geförderte Maßnahme handelt. Vorgabe sei unter anderem eine Beleuchtungsstärke von mindestens 500 Lux auf den Arbeitsplätzen. Diese Anforderungen wurden durch ein Fachingenieurbüro berechnet und sichergestellt. Eine zusätzliche Dimmbarkeit in den Klassenzimmern würde diese Anforderungen gefährden, da die Mindestbeleuchtungsstärke dann nicht mehr garantiert werden könnte. Für einzelne Bereiche wie die Aula wird eine Dimmlösung jedoch als sinnvoll erachtet. Die Maßnahme wird mit rund 30 % gefördert, die Amortisationszeit liegt bei etwa 6 bis 6,5 Jahren.

- 3. Bgm. Kraus fragt nach dem Sachstand zu den **gefallten Bäumen** und ob entsprechende Nachpflanzungen vorgesehen sind. Der Vorsitzende teilt mit, dass Nachpflanzungen erfolgen werden. Diese können jedoch nicht im Sommer durchgeführt werden, da der optimale Pflanzzeitraum zwischen Oktober und März liegt. Es sollen zudem keine Eschen mehr nachgepflanzt werden, sondern alternative Baumarten verwendet werden.

Der Vorsitzende ergänzt, dass er sich persönlich beispielsweise Purpur-Ahorn als optisch ansprechende Baumart vorstellen könne. Dabei handle es sich jedoch lediglich um ein Beispiel. Grundsätzlich kommen auch andere heimische und standortgerechte Baumarten für die Nachpflanzungen in Betracht.

- **Gehweg Westhotel – Überwuchs**

MGR Madl informiert, dass im Bereich des Gehwegs am Westhotel Sträucher und Bepflanzungen in den öffentlichen Gehweg hineinragen. Künftig soll die Verwaltung entsprechende Hinweise direkt aufnehmen und die Eigentümer zur Beseitigung des Überwuchses auffordern. Dabei wird auch auf die einzuhaltende Frist zur Beseitigung des Rückschnittbedarfs hingewiesen.

Der Vorsitzende beendete den öffentlichen Teil der Sitzung um 19:48 Uhr.

Weng
1. Bürgermeister

Guckler
Bauamtsleiter