



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 59. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am
Montag, 15.12.2025 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 20:29 Uhr
<u>Anwesenheit:</u>		<u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u>
2. Bürgermeister Reichhardt Hans		
3. Bürgermeister Seibold Josef		
<u>Marktgemeinderatsmitglieder:</u>		
Botzenhart	Rita	
Heinle	Paul	(ab 19:01 Uhr)
Kraus	Markus	
Kuhn	Elmar	
Schmid	Christoph	
Söll	Helmut	
Stiefel	Cornelia	
Strobl	Raimund	
Weng	Christian	

<u>Entschuldigt:</u> 1. Bürgermeister Böhm Christoph, MGR Löchle Holger	<u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u>
---	---

Protokollführer:	VA Vogg Daniel
Verwaltung:	BAL Guckler Markus
Presse:	--
Anwesende Ortstermin: ./.	

Öffentlicher Teil

der 59. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 15.12.2025

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 17.11.2025

Gegen die Niederschrift werden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

a) Friedhof Jettingen – 2. Bauabschnitt: Urnenstelen Typ „S“ – Änderungsangebot Auswahl Gestaltungsvorschlag 1 bzw. 2

Auftrag wurde zum Gestaltungsvorschlag 1 an die Firma Kronimus mit einer Bruttogesamtsumme von 30.785,30 € vergeben.

b) Kanalsanierung Ortsteil Jettingen BA 3; Planung und örtlichen Bauleitung

Der Auftrag für die Planung und örtliche Bauleitung wurde an die Firma Steinbacher Consult zu einem Honorar von 33.418,65 € brutto vergeben.

c) Behebung eines Rohrbruchs unter Bachverrohrung des Talbachs

Der Auftrag über die Behebung des Rohrbruchs unter der Bachverrohrung des Talbachs wurde an die Firma Norbert Schütz GmbH & Co. KG zu einer Gesamtsumme von 35.367,62 € brutto vergeben.

d) Eberlin-Mittelschule Jettingen-Scheppach, Errichtung PV-Anlage Turnhalle Nachtrag;

Der Auftrag für die Nachtragssumme in Höhe von 15.102,60 € brutto für den Mehraufwand für Ingenieurleistungen über die Errichtung einer PV-Anlage der Turnhalle der Eberlin-Mittelschule Jettingen-Scheppach wurde erteilt.

TOP 3: Baugesuche

a) Neubau eines Einfamilienhauses, Flur-Nr. 278, Gem. Jettingen, Untere Maierhofstraße 17

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende erläutert das Vorhaben Neubau eines Einfamilienhauses in der Untere Maierhofstraße 17. Die Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB.

Auf dem Baugrundstück soll südlich des Bestandsgebäudes ein Einfamilienhaus errichtet werden. Das Einfamilienhaus soll in Holzbauweise errichtet werden. Der Dachaufbau besteht aus naturbelassenen Tonziegeln.

Das Haus weist Maße von 13 x 13 m auf. Die Traufhöhe beträgt 3,73 m, die Firsthöhe liegt bei 8,39 m. Die Dachform entspricht einem Satteldach mit einer Dachneigung von 43°.

Für das Baugesuch werden 7 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen, benötigt werden nur 5 Stellplätze. Die Erschließung ist gesichert, Nachbarunterschriften liegen vor.

Es werden folgende Abweichungen von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung benötigt:

§ 4.1 Dachform: lt. Satzung Satteldach

➔ Anbau im Norden soll mit Pultdach errichtet werden.

§ 4.2 Dachneigung: lt. Satzung 43-55 Grad

➔ Anbau im Norden erhält Dachneigung von 18°

§ 4.4 Dachüberstand: lt. Satzung ist der Dachüberstand am Ortgang mit max. 30 cm knapp auszubilden

➔ Hier fehlen Angaben dazu

§ 5.8 Dachflächenfenster: lt. Satzung vom Straßenraum im nicht einsehbaren Bereich zulässig

➔ Auf der Nord- und Südseite ist in den entsprechenden Räumen jeweils ein Dachflächenfenster geplant

§ 7.2 Farbe Fensterrahmen: lt. Satzung sind Fensterrahmen in Weiß, Lichtgrau sowie als naturbelassene Holzfenster auszuführen

➔ Hier fehlen Angaben dazu

§ 8 Abs. 1 Fassadenanstriche nur in gedeckten Farbtönen im Spektrum von Weiß, Ocker, Rot und Grün zulässig

➔ Hier fehlen Angaben dazu

Beratung:

Seitens eines Ausschussmitglieds kommt die Frage wegen einer Gaube in der vorherigen Planung auf. Diese ist in der jetzigen Planung nicht mehr vorhanden.

In dem Gremium wird über die oben genannte Abweichung gesprochen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben Neubau eines Einfamilienhauses und jeder oben genannten Abweichung zu.

Abstimmungsergebnis: 11:0

Die Farben der Fensterrahmen und Fassade müssen mit dem Markt abgestimmt werden.

b) Neubau eines Zweifamilienwohnhauses mit Stellplätzen und Garage, Flur-Nr. 190/1 Gem. Jettingen, Hinterer Höges 5 A

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende stellt das Bauvorhaben über den Neubau eines Zweifamilienwohnhauses (1 WE mit Praxis für psychologische Beratung) mit Stellplätzen und Garage. Die Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB.

Auf dem Baugrundstück soll ein Zweifamilienwohnhaus errichtet werden.

Eine Nutzungseinheit des Zweifamilienhauses (Büros im EG) dient als Praxis für psychologische Beratung, die andere Wohneinheit dient der Wohnnutzung.

Auf der Südseite des Gebäudes soll zusätzlich eine Wiederkehr errichtet werden, welche als Loggia betitelt wird.

Das Gebäude soll eine Länge von 11,84 m und eine Breite von 10,04 m aufweisen. Die Traufhöhe entspricht 5,05 m bzw. 6,59 m (Wiederkehr) und die Firsthöhe weist 8,20 m auf. Die Dachform entspricht einem Satteldach bei einer Dachneigung von 28°.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen liegen innerhalb der Vorgaben. Es werden insgesamt 4 (2 Wohnen / 2 Praxis) Stellplätze nachgewiesen, wobei auch insgesamt 4 benötigt werden. Die Erschließung ist gesichert.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Antrag auf Abweichung der Gestaltungssatzung enthält folgende Befreiungen:

§ 4.2 Abs. 1 Dachneigung: lt. Satzung 43-55°

➔ Hier soll das Satteldach eine Dachneigung von 28° erhalten

§ 4.4 Dachüberstand: lt. Satzung max. 30 cm Dachüberstand am Ortgang und max. 50 cm an der Traufseite

➔ Hier sind 36 cm am Ortgang und 65 cm Dachvorsprung (Traufe) geplant

§ 5 Dachaufbauten: lt. Satzung Gauben mit max. 1,70 m

➔ LRA erachtet die Befreiung als überflüssig, da es sich hier um eine Wiederkehr handelt.

Zusätzliche Befreiungen wurden nicht beantragt

Beratung:

Der Bauantrag wurde am 28.07.2025 in der Bau- und Umweltausschusssitzung beraten.

Es wurde nachgefragt, warum es Neubau eines Zweifamilienwohnhauses heißt, da nur 1 Wohneinheit mit Wohnen und die andere als Praxis geplant ist. Der Vorsitzende erklärt, dass es ein Einfamilienwohnhaus + Praxis für psychologische Beratung ist und kein Zweifamilienwohnhaus.

Die Abweichungen der Gestaltungssatzung werden besprochen und der Abstand vom Ortgang von 30 cm auf 50 cm stellt für das Gremium kein Problem dar.

Damit das Gebäude nicht zu hoch wird, wird der Abweichung mit der geringeren Dachneigung zugestimmt.

Für die unsymmetrische Anordnung der PV Anlage soll eine Befreiung erteilt werden.

Der Bauamtsleiter verlas den Brief des LRA mit deren Abweichungen von der Gestaltungssatzung die nicht beantragt wurden:

>Die Dachdeckung nach § 4.3 hat mit naturbelassenen Tonziegeln zu erfolgen.

In der Baubeschreibung auf Seite 4 von 8 ist allerdings angegeben, dass die Dacheindeckung mit Beton erfolgen soll.

A: Die Dachdeckung soll aus Betondachziegeln erfolgen. Farbton nach Gestaltungssatzung.

> Bei der Fassade ist die ortsübliche Verwendung natürlicher Materialien beizubehalten.

Dazu zählen insbesondere Putzoberflächen, Naturstein, Holz bei Sichtfachwerk und Holzverschalungen an Nebengebäuden (§ 6).

Wir bitten daher um Angaben zur geplanten Fassade.

A: Angaben nach der Gestaltungssatzung. Abstimmung Marktgemeinde

> Nach § 7.1 sind Wandöffnungen durch klar erkennbare, axiale Bezüge zueinander in der Fassade anzuordnen.

Dies wird an der Ost- und Westseite nicht eingehalten.

A: es soll eine Gestaltungsberatung in Anspruch genommen werden. Abstimmung Marktgemeinde

> Gern. § 7.2 Abs. 1 sind Fenster in deutlich stehenden und rechteckigen Formaten mit schlanken Fensterprofilen zulässig.

Geplant sind jedoch Fenster mit quadratischen und liegenden Formaten.

A: es soll eine Gestaltungsberatung in Anspruch genommen werden. Abstimmung Marktgemeinde

> Nach § 7.2 Abs. 3 sind Fensterrahmenfarben in Weiß, Lichtgrau sowie naturbelassene Holzfenster zulässig.

Wir bitten daher um entsprechende Angaben.

A: Farbe nach Gestaltungssatzung.

> Lichtöffnungen in Form von Oberlichtern oder verglaste Seitenelemente sind nach § 7.3 Abs. 3 zulässig.

Geplant ist jedoch eine Eingangstüre mit mittiger Verglasung.

A: Bei der Haustüre ist ein Glaselement vertretbar.

> Nach § 8 Abs. 1 sind Farbanstriche in gedeckten Farbtönen im Spektrum von Weiß, Ocker, Rot und Grün zulässig.

Wir bitten daher um entsprechende Angaben.

A: Farbe nach Gestaltungssatzung.

> Solaranlagen sind nach § 11 als geschlossene, zusammenhängende, rechteckige Fläche auszubilden und einen Abstand von 0,5 m zu Ortgang, Traufe und First einzuhalten.

Am Ortgang wird nach Messung im Plan der Abstand nicht eingehalten.

> Abtreppungen und gezackte Ränder sind nach § 11 Abs 3 nicht zulässig.

Es sind jedoch Abtreppungen geplant.

A: der Abtreppung wird eine Befreiung erteilt. Ortgang und First müssen in etwa einen Abstand von 0,5 m haben.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag, sowie den genannten Abweichungen zu.

Es wird beauftragt, eine städtebauliche Beratung in Anspruch zu nehmen.

Der Stellplatznachweis ist nachzureichen.

Abstimmungsergebnis: 11:0.

c) Errichtung/Aufstellen eines Containers mit 4 Schlafeinheiten zur gewerblichen Einzelvermietung Flur-Nr. 360/5 Gem. Scheppach, Messerschmittstr. 8 A-F

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende beschreibt das Vorhaben zur Errichtung/Aufstellen eines Containers mit 4 Schlafeinheiten zur gewerblichen Einzelvermietung in der Messerschmittstraße 8 A-F.

Auf dem Baugrundstück soll in nordöstlichem Grundstücksbereich ein Container mit 4 Schlafeinheiten errichtet werden. Dieser soll aus einer Stahlkonstruktion eines Überseecontainers bestehen.

Der Container weist eine Breite von 2,50 m und eine Länge von 13,71 m aus. Die Höhe entspricht 2,63 m. Die Räume weisen eine Fläche von ca. 6,50 m² auf.

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

Für das Baugesuche wird 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen, benötigt wird 1 Stellplatz. Die Erschließung ist gesichert, Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beratung:

Der Bau- und Umweltausschuss fragt sich, wie die Container aussehen sollen und der Vorsitzende erklärt anhand der vorhandenen Grundrisse die Wohnsituation.

Da es sich um einen Überseecontainer handelt, ist die Oberfläche aus Metall und die Maße durch den Container vorgegeben.

Es kommt die Frage von einem Ausschussmitglied, wer in solchen Zimmern übernachten wird, LKW-Fahrer die dann einen größeren Parkplatz benötigen?

Dies kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht geklärt werden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt über das Vorhaben zur Errichtung/Aufstellen eines Containers mit 4 Schlafeinheiten zur gewerblichen Einzelvermietung ab.

Abstimmungsergebnis: 0:11

d) Neubau einer Hobbywerkstatt für Metallarbeiten, Gartendeko und zur Fahrzeugpflege von Oldtimerfahrzeugen, Flur-Nr. 70 Gem. Ried, Nähe Westenäckerstraße

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende stellt das Vorhaben vor. Geplant ist auf dem Baugrundstück eine Hobbywerkstatt für Metallarbeiten, Gartendeko und zur Fahrzeugaufbereitung von Oldtimerfahrzeugen zu errichten. Die Werkstatt soll in Stahlbauweise ausgeführt werden. Die Beurteilung erfolgt gem. § 34 BauGB

Das Gebäude soll eine Länge von 20,70 m, eine Breite von 10,50 m aufweisen. Die Traufhöhe entspricht 4,54 m und die Firsthöhe 5,66 m bei einer Dachneigung von 12°. Die Dachform entspricht einem Satteldach. Die Nutzfläche beträgt 202 m².

„Die geplante Hobbywerkstatt wird von den Bauherren zur Ausübung ihrer Freizeitaktivität genutzt werden.

Die Antragsteller beschäftigen sich hobbymäßig mit der Herstellung von Metallarbeiten (vorwiegend Gartendeko) und zur Pflege von landwirtschaftlichen Oldtimerfahrzeugen.

Ein erhöhter Lärmpegel ist weder von den dort vorgenommenen Arbeiten noch durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten. Da das Grundstück nur über die Grundstücke der Bauherren (Flur-Nr. 104/4 und 104/6) erreichbar ist, kann ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgeschlossen werden. Die erforderliche Grunddienstbarkeit zur Sicherung der Erschließung ist beim Grundbuchamt veranlasst.

Die nicht gewerblichen Arbeiten werden nur in den gesetzlichen zulässigen Zeiten vorgenommen.“

Die Erschließung ist gesichert, Nachbarunterschriften liegen vor.

Beratung:

Einige Ausschussmitglieder fragten, welche Arbeiten in der Hobbywerkstatt erledigt werden sollen und ob das als nicht störendes Gewerbe zu werten ist?

Der Vorsitzende erklärt, dass die geplante Hobbywerkstatt sich mit der Herstellung von Metallarbeiten, vorwiegend Gartendeko und zur Pflege von landwirtschaftlichen Oldtimerfahrzeugen beschäftigt. Da der Bauherr sich an die Lärmemissionen hält, stellt dies kein störendes Gewerbe dar.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt über das Vorhaben Neubau einer Hobbywerkstatt für Metallarbeiten, Gartendeko und zur Fahrzeugpflege von Oldtimerfahrzeugen ab.

Die Erschließung muss dinglich gesichert sein und die Kosten für die Erschließung von Wasser und Kanal trägt der Bauherr.

Abstimmungsergebnis: 5:6

TOP 4: Sonstiges

a) Ortsverbindungsstraße Jettingen-Scheppach nach Burgau; Fahrradstraße

MGRin Stiefel erkundigt sich erneut zum Thema Fahrradstraße, da zahlreiche Rückmeldungen aus der Bevölkerung Unverständnis über die Ablehnung hervorrufen. Innerhalb der Kommune bestehe der Wunsch, den Vorschlag nochmals zu beraten. Eine Zustimmung würde zudem als positives Signal in Richtung Burgau gewertet.

MGR Strobl weist darauf hin, dass es sich nicht um eine reine Fahrradstraße gehandelt habe. MGR Schmid erklärt, dass aus seiner Sicht die richtige Entscheidung getroffen worden sei. Der 2. Bürgermeister betont, dass die Entscheidung im Rahmen einer demokratischen Abstimmung erfolgt sei. Der Ausschuss habe bereits in der letzten Sitzung rund 60 Minuten über das Thema diskutiert und den Antrag abgelehnt. Es könne nicht allen Interessen gleichermaßen entsprochen werden.

MGR Söll verweist auf die rege Nutzung der Straße, insbesondere in den Sommermonaten.

MGRin Stiefel hebt die Bedeutung der Bürgerpartizipation hervor.

Der 3. Bürgermeister stellt klar, dass der Beschluss gefasst worden sei.

MGR Kraus ergänzt, dass eine erneute Abstimmung ausschließlich durch den Marktgemeinderat rückgängig gemacht werden könne.

MGR Heinle bringt den Vorschlag eines Überholverbots ein.

Der 3. Bürgermeister erklärt hierzu, dass aufgrund der geringen Fahrbahnbreite und der gesetzlich vorgeschriebenen Seitenabstände ein Überholen ohnehin nicht zulässig sei.

MGRin Botzenhart merkt an, dass in dem Bereich häufig zu schnell gefahren werde und fordert verstärkte Kontrollen.

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

Reichhardt
2. Bürgermeister

Vogg
Protokollführer