



## Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 60. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Montag, 26.01.2026 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

|                                            |           |                                                            |
|--------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------|
| <b>Beginn: 19:00 Uhr</b>                   |           | <b>Ende: 20:56 Uhr</b>                                     |
| <b><u>Anwesenheit:</u></b>                 |           | <b><u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u></b> |
| 1. Bürgermeister Böhm Christoph            |           |                                                            |
| 2. Bürgermeister Reichhardt Hans           |           |                                                            |
| <b><u>Marktgemeinderatsmitglieder:</u></b> |           |                                                            |
| Botzenhart                                 | Rita      |                                                            |
| Heinle                                     | Paul      |                                                            |
| Kraus                                      | Markus    |                                                            |
| Kuhn                                       | Elmar     |                                                            |
| Schmid                                     | Christoph |                                                            |
| Schmucker                                  | Markus    | Vertr. für 3. Bgm. Seibold Josef                           |
| Söll                                       | Helmut    |                                                            |
| Stiefel                                    | Cornelia  |                                                            |
| Strobl                                     | Raimund   |                                                            |
| Weng                                       | Christian | (ab 19:51 Uhr)                                             |

|                                                                                  |                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b><u>Entschuldigt:</u></b> 3. Bürgermeister Seibold Josef,<br>MGR Löchle Holger | <b><u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u></b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| <b>Protokollführer:</b>          | VA Pöllmann Tim |
| <b>Verwaltung:</b>               | VA Vogg Daniel  |
| <b>Presse:</b>                   | --              |
| <b>Anwesende Ortstermin: ./.</b> |                 |

# Öffentlicher Teil

## der 60. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 26.01.2026

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 15.12.2025**

Gegen die Niederschrift werden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

### **TOP 2: Baugesuche**

#### **a) Neubau eines EFH mit einer Einliegerwohnung im OG, Adlerstraße 22, Flur-Nr. 752/2 Gem. Scheppach**

##### Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende stellt das Bauvorhaben zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung auf dem Grundstück Flur-Nr. 752/2 in der Gemarkung Scheppach vor. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Weglängen – 1. Änderung“.

Geplant ist eine Errichtung eines Einfamilienwohnhauses neben dem bereits bestehenden Gebäude. Im Untergeschoss sind ein Wohn- und Essbereich, eine Küche, sowie Nebenräume vorgesehen. Im Erdgeschoss sollen drei Schlafzimmer und zwei Bäder entstehen. Im Obergeschoss ist eine Einliegerwohnung mit Wohnküche, zwei Schlafzimmern und weiterer Nebenräume geplant.

Das Gebäude weist eine Firsthöhe von 7,80 m und eine Traufhöhe von 5,71 m bei einer Dachneigung von 25° auf. Die Maße betragen rund 14,16 m auf 12,14 m, die Wohnfläche liegt bei etwa 241 m<sup>2</sup>. Die Grund- und Geschossflächenzahl liegen innerhalb der zulässigen Werte des Bebauungsplans.

Auf dem Grundstück sollen zusätzlich 4 Stellplätze errichtet werden, 4 werden benötigt. Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Nachbarunterschriften liegen keine vor.

Vom rechtsgültigen Bebauungsplan wurde im Zuge der Antragstellung eine Befreiung eingereicht. Diese beinhaltet die Überschreitung der Wandhöhe, die an der Ecke um 13,5 cm überschritten wird. Der Bauherr begründet dies mit der nur geringfügigen Abweichung ohne negative städtebauliche Auswirkungen.

##### Beratung:

Ausschussmitglied Schmid fragt nach der Anzahl der erforderlichen Stellplätze. Der Vorsitzende erläutert, dass für das neue Wohnhaus vier Stellplätze notwendig seien und zusammen mit dem Bestandsgebäude insgesamt sechs Stellplätze nachzuweisen seien.

Ausschussmitglied Heinle erkundigt sich nach dem Abstand zwischen Neubau und Bestandsgebäude, insbesondere im Hinblick auf den Brandschutz. Der Vorsitzende erklärt, dass sowohl der Brandschutz als auch die Abstandsflächen vom Landratsamt geprüft werden und nicht in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde fallen.

Ausschussmitglied Kraus fragt, ob zwischen dem eingezeichneten Stellplatz Nr. 4 und der östlichen Grundstücksgrenze noch Platz vorhanden sei. Der Vorsitzende antwortet, dass noch ein geringer Abstand bestehe, dieser jedoch sehr knapp sei.

Zweiter Bürgermeister Reichhardt spricht die Möglichkeit einer späteren Grundstücksteilung an. Im Bebauungsplan sei eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Vorsitzende erklärt, dass eine Teilung grundsätzlich möglich wäre, die entstehenden Grundstücke jedoch abstandsflächenrechtlich vorbelastet wären, weshalb fraglich sei, ob dies sinnvoll ist.

Weiter merkt der zweite Bürgermeister an, dass die angegebene GRZ von 0,30 eher zu niedrig erscheine. MGRin Botzenhart weist darauf hin, dass – wie bereits im Beschluss vom April 2025 – auch die Stellplätze des Bestandsgebäudes zeichnerisch und rechnerisch nachzuweisen seien. Danach stünde einer Genehmigung nichts im Wege.

Zweiter Bürgermeister Reichhardt fragt zudem, ob im Bebauungsplan festgelegt sei, dass nur ein Wohnhaus pro Grundstück zulässig ist. Der stellvertretende Bauamtsleiter erklärt, dass dies aus dem Plan nicht eindeutig hervorgehe.

Ausschussmitglied Kraus merkt an, dass eine entsprechende Festsetzung, falls vorhanden, einzuhalten sei. MGRin Stiefel fragt, warum die Stellplätze des Bestandsgebäudes zusätzlich nachgewiesen werden müssen. Der stellvertretende Bauamtsleiter erklärt, dass sonst die Gefahr bestehe, dass sich die Stellplätze für den Neubau mit denen des Bestands überschneiden könnten.

MGR Kraus betont außerdem, dass die Parksituation in der Adlerstraße berücksichtigt werden müsse und die Stellplatzvorgaben daher wichtig seien.

MGR Strobl merkt an, dass grundsätzlich – unabhängig vom Bebauungsplan – in der Regel nur ein Haus pro Grundstück vorgesehen sei.

MGR Heinle erklärt, dass man dem Vorhaben unter der Auflage zustimmen könne, dass auch die Stellplätze des Bestandsgebäudes vollständig nachgewiesen werden. Aus dem Ausschuss besteht hierzu grundsätzlich Zustimmung.

Der Vorsitzende nimmt diesen Vorschlag auf.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt das Vorhaben über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung im OG ab und bezieht sich hierbei auf den Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom April 2025.

Abstimmungsergebnis: 10:1

**b) Abbruch eines Garagengebäudes und Neubau einer Doppelgarage, Enderlestraße 5,  
Flur-Nr. 1510 Gem. Jettingen**

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende erläutert das Bauvorhaben zum Abbruch der bestehenden Garage und zum Neubau einer Doppelgarage in der Enderlestraße 5. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nordöstliches Baugebiet am Allerheiligenweg“.

Geplant ist, die nördlich des Wohnhauses bestehende Garage zu entfernen und durch eine Doppelgarage zu ersetzen. Diese soll eine Größe von rund 8,0 m x 7,5 m erhalten. Vorgesehen ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30°, einer Traufhöhe von 3,45 m sowie einer Firsthöhe von 5,61 m. Die Garage wird in Ziegelbauweise errichtet.

Für das Vorhaben ist eine Isolierte Befreiung vom Bebauungsplan erforderlich, da die festgesetzte Baugrenze überschritten wird. Im Westen erfolgt eine Überschreitung von etwa 2,10 m und im Süden um 1,60 m.

Die GRZ und GFZ liegen innerhalb der zulässigen Werte. Stellplätze sind ausreichend vorhanden, da zudem auch noch zwei Stellplätze durch den Neubau der Doppelgarage geschaffen werden.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert, Nachbarunterschriften liegen vor.

Beratung:

MGR Schmucker weist darauf hin, dass früher darauf geachtet wurde, dass Garagen einen Abstand von mindestens 5 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten, damit beim Öffnen des Garagentors kein Fahrzeug in den Straßenbereich hineinragt.

MGRin Botzenhart entgegnet, dass Garagentore heutzutage in der Regel elektrisch per Knopfdruck geöffnet werden und man daher von dieser früheren Regel absehen könne.

Der Vorsitzende ergänzt, dass bei Einhaltung des 5 m Abstands die erforderlichen Abstandsflächen auf dem Grundstück nicht mehr eingehalten werden könnten.

Zur Verdeutlichung zeigt der Vorsitzende die Straßenansicht des Grundstücks über die Street View von Google Maps.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über den Abbruch eines Garagengebäudes und Neubau einer Doppelgarage zu.

Abstimmungsergebnis: 11:0

**c) Erneuerung des Dachs und Nutzungsänderung des best. Rinderstalls in Maschinenhalle und best. Fahrsilo in Gerätehalle, Poststraße 20, Flur-Nrn. 48/2, 981/2, 982 Gem. Scheppach**

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende stellt das Bauvorhaben an der Poststraße 20 in der Gemarkung Scheppach vor. Einen Bebauungsplan gibt es dort nicht.

Geplant ist die Erneuerung des bestehenden Daches auf der Südseite des Grundstücks. Das bisherige Satteldach soll durch ein Pultdach ersetzt werden. Zudem ist vorgesehen, den bisherigen Rinderstall künftig als Maschinenhalle zu nutzen und das bestehende Fahrsilo in eine Gerätehalle umzuwandeln.

Das neue Pultdach erhält eine Traufhöhe von 3,54 m sowie eine Firsthöhe von 5,25 m, jeweils bezogen auf das bestehende Gelände. Die Dachneigung beträgt 5°, die Eindeckung erfolgt mit Sandwichpaneelen.

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,25, die Geschossflächenzahl bleibt unverändert. Stellplätze sind für das Vorhaben nicht erforderlich.

Nachbarunterschriften liegen teilweise vor (3/4). Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Beratung:

MGR Kraus erkundigt sich, wofür die Nutzungsänderung konkret vorgesehen sei, da sich auf dem Grundstück regelmäßig ein Lkw befinde. Der Vorsitzende erklärt, dass ihm hierzu keine genauen Angaben vorliegen würden.

MGR Strobl merkt an, dass man wissen sollte, welche Nutzung der Bauherr beabsichtige, insbesondere im Hinblick auf ein Wohngebiet. Der Vorsitzende stellt daraufhin klar, dass es sich laut Flächennutzungsplan um ein Mischgebiet handelt.

MGRin Stiefel weist darauf hin, dass das Vorhaben nicht auf Grundlage der persönlichen Tätigkeiten des Bauherrn beurteilt oder abgelehnt werden dürfe, sondern ausschließlich nach baurechtlichen Kriterien.

MGR Schmucker ergänzt, dass bei Aufnahme eines gewerblichen Betriebs ohnehin eine entsprechende Nutzungsänderung beantragt werden müsse. Zudem könne und dürfe man dem Bauherrn nicht vorschreiben, wie er zu bauen habe, solange sich das Vorhaben im rechtlichen Rahmen bewege.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über die Erneuerung des Dachs und Nutzungsänderung des best. Rinderstalls in eine Maschinenhalle und best. Fahrsilo in eine Gerätehalle zu.

Abstimmungsergebnis: 11:1

**d) Einbau einer Wohnung im Kellergeschoss unter der Garage, Enderlestraße 24, Flur-Nr. 1683/10  
Gem. Jettingen (Bekanntgabe Genehmigungsfreistellung)**

Der Vorsitzende erläutert das Vorhaben, welches im Genehmigungsfreistellungsverfahren durchgeführt wurde.

Der Ausschuss nimmt die Bekanntgabe zur Kenntnis.

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

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende stellt das Baugesuch zur Errichtung einer Dachgaube in der Westenäckerstraße 11 in Ried vor. Das Grundstück liegt im Bereich von Wohnbauflächen und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westenäcker“.

Auf der nordöstlichen Seite des bestehenden Gebäudes soll eine Dachgaube angebracht werden. Das Vorhaben ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 18 BayBO verfahrensfrei. Die Gaube ist mit einer Länge von 7,50 m geplant, die Firsthöhe beträgt 6,12 m, die Traufhöhe 5,51 m.

Angaben zur GRZ und GFZ sind im Antrag konkret nicht vorhanden, werden jedoch eingehalten, da sich weder an der Grundfläche, noch der Geschossfläche etwas verändert.

Allerdings weist er darauf hin, dass eine Abweichung vom Bebauungsplan erforderlich ist, da Dachaufbauten laut § 5 Abs. 1 Satz 1 grundsätzlich nicht zulässig sind. Hierfür wurde eine entsprechende Befreiung beantragt.

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor, konkret von zwei der drei betroffenen Nachbarn. Die Erschließung des Grundstücks ist vollständig gesichert.

Beratung:

MGR Schmid fragt, ob noch Unterlagen aus der Sitzung im November 2025 vorliegen, in der das Bauvorhaben erstmals behandelt wurde. Daraufhin legt der Vorsitzende die damaligen Pläne vor und stellt diese kurz vor.

Er erläutert zudem, dass Dachgauben nach dem aktuell gültigen Bebauungsplan nicht zulässig sind. Im bereits beschlossenen Änderungsbebauungsplan seien jedoch keine konkreten Regelungen zu Gauben mehr vorgesehen. Außerdem wäre es dem Bauherrn nach der aktuellen Planung sogar möglich, ein weiteres Vollgeschoss aufzubauen. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass der Änderungsbebauungsplan zwar noch nicht rechtskräftig ist, dessen Inkrafttreten jedoch in absehbarer Zeit erwartet wird.

MGRin Botzenhart sieht in diesem Zusammenhang keine Hindernisse für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.

MGR Schmucker fragt nach, ob eine Ablehnung zum jetzigen Zeitpunkt überhaupt sinnvoll wäre, da der Bauherr nach Rechtskraft des Änderungsbebauungsplans die Gaube ohnehin errichten könnte. Eine Verzögerung erscheine daher nicht zielführend.

MGR Kraus erkundigt sich, ob die erforderlichen Nachbarunterschriften vorliegen. Der Vorsitzende bestätigt, dass zwei von drei Unterschriften eingereicht wurden.

MGR Kraus merkt an, dass das Gebäude damals nicht entsprechend der ursprünglichen Baugenehmigung errichtet worden sei, da die Geländeaufschüttung statt der genehmigten 30 cm etwa 1,60 m betrage.

Der Vorsitzende entgegnet unabhängig davon, dass das Gebäude trotz dessen derzeit kleiner sei als die umliegende Bebauung.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Antrag auf Isolierte Befreiung über die Errichtung einer Dachgaube zu.

Abstimmungsergebnis: 9:3

#### **TOP 3: Sonstiges**

Seitens des Vorsitzenden und den Gremiumsmitgliedern gibt es keine anderweitigen Fragen oder Anmerkungen.

Der Vorsitzende beendet somit den öffentlichen Teil der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 26.01.2026.

Böhm  
1. Bürgermeister

Pöllmann  
Protokollführer