



Bau- und Umweltausschuss

**Niederschrift über die 4. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Montag, 21.09.2026 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.**

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 20:30 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	
Madl	Marina	
Mayer	Michael	
Neumair	Benjamin	
Schmid	Christoph	
Schmucker	Markus	
Singbartl	Jan	

<u>Entschuldigt: ./.</u>	<u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u>

Protokollführer:	BAL Guckler Markus
Verwaltung:	--
Zuhörer:	MGR Hieber Peter
Presse:	Wieser Peter, Günzburger Zeitung
Anwesende Ortstermin: ./.	

Öffentlicher Teil

der 4. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 21.09.2026

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 Umweltausschuss vom 06.07.2026

Gegen die Niederschrift werden keine Einwendungen erhoben.

TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

- Bauvorhaben: Ersatzneubau Brücke Heiligmannsee
Leistung: Planungsleistungen Ingenieurbau und Tragwerk
Auftragnehmer: HC Ingenieure GmbH, Thannhausen
Auftragssumme: 135.248,09 € brutto

- Bauvorhaben: Neugestaltung Rathausumfeld
Gewerk: Telekommunikationsleitungen
Auftragnehmer: Telekom Deutschland GmbH
Auftragssumme: 86.000,- € brutto
Teilweise erfolgt die Verrechnung mit dem Glasfaserausbau, so dass ein Fehlbetrag von ca. 5.400,- € für den Markt verbleibt.

TOP 3: Baugesuche

a) Neubau von 3 MFH mit Tiefgarage, Mühlstr. 6, Flur-Nr. 6 Gem. Scheppach

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende erklärte eingangs, dass es bei Nachbarn zu Irritationen wegen der Geschossigkeit kam. Bei einem kurzfristig einberufenen Ortstermin konnte jedoch geklärt werden, dass es sich nicht um drei vollständige Stockwerke sondern um zwei + Dachgeschoss handelt. Die jeweilige Schnittdarstellung ist hier irreführend, da diese den Bereich mit der Gaube zeigt.

Das Schreiben mit den schriftlich eingegangenen Einwendungen der Nachbarn wird trotzdem an das Landratsamt weitergeleitet werden. Der Inhalt dieses Briefes wurde verlesen.

Der Bauherr ist die Raiffeisenbank, die hier im Ort Wohnraum schaffen möchte. Die Gebäude bleiben teilweise im Eigentum der Bank.

Der Vorsitzende stellt die Pläne vor und erläutert das Vorhaben.

Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück Flur-Nr. 6, Gemarkung Scheppach. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht

nicht. Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet. Denkmalschutz besteht nicht.

Geplant ist der Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohnungen sowie einer Tiefgarage. Die Wohnungen sollen im KfW-40-QNG-Standard errichtet werden. Haus 3 wird mit einem Aufzug ausgestattet.

Haus 1 und Haus 2 haben jeweils Abmessungen von 15,99 m x 13,54 m. Die Traufhöhe beträgt je nach Bereich 6,365 m bis 9,40 m, die Firsthöhe 12,675 m. Haus 3 weist Abmessungen von 15,49 m x 11,615 m auf. Die Traufhöhe beträgt 12,275 m bis 12,80 m, die Firsthöhe 14,99 m. Die Dachneigung beträgt 43°.

Auf dem Baugrundstück werden insgesamt 36 Stellplätze errichtet. Der erforderliche Stellplatznachweis ist damit erbracht.

Für das Bauvorhaben werden Befreiungen von der Gestaltungssatzung beantragt. Diese betreffen insbesondere die Stellung der Gebäude, die Dachgestaltung und Dachaufbauten, Dacheinschnitte sowie Balkone und Vorbauten.

Von der Vorgabe zur Stellung der Gebäude wird abgewichen, wonach die bestehenden Straßenfluchten sowie der Wechsel von giebel- und traufständigen Gebäuden zu erhalten bzw. bei künftigen Maßnahmen wieder aufzunehmen sind. Begründet wird dies mit der besonderen Eck- bzw. Randlage, der Grundstückstiefe und den vorhandenen historischen Gebäudestellungen. Die geplante Ost-West-Orientierung nimmt eine auf dem Nachbargrundstück bereits vorhandene Gebäuderichtung auf.

Weiter wird eine Befreiung für die Pultdächer der Gauben mit einer Dachneigung von 10° beantragt. Die flach geneigten Gauben sollen sich zurückhaltend in die Dachlandschaft einfügen.

Für die Dacheinschnitte im Zusammenhang mit den geplanten Balkonen werden ebenfalls Befreiungen beantragt. Diese sollen nutzbare und ausreichend dimensionierte Außenbereiche ermöglichen und gestalterisch in die Baukörper integriert werden.

Darüber hinaus werden Befreiungen für Balkone in von der Straße aus einsehbaren Bereichen beantragt.

Der ursprünglich eingereichte Entwurf wurde im weiteren Planungsverlauf überarbeitet und an die Vorgaben der Gestaltungssatzung angepasst. Dabei wurden unter anderem der Kniestock von 75 cm auf 50 cm reduziert, die Dachneigung von 36° auf 43° erhöht, das Fahrradhaus mit Flachdach und Begrünung versehen, Balkone als Vorstellbalkone mit schlanken Profilen ausgebildet, stehende rechteckige Fensterformate vorgesehen und straßenseitige Dachflächenfenster entfernt.

Das Farbkonzept wurde abgestimmt.

Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Die Erschließung ist gesichert.

Auf dem Baugrundstück werden 78,81 m² Spielplatzfläche errichtet.

Das Baugrundstück fällt Richtung Norden ab, so dass die Tiefgarage als Hanggarage errichtet wird und etwa auf Kellerniveau des angrenzenden Wohnhauses liegt. In der Tiefgarage befinden sich 10 PKW-Stellplätze.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt allen beantragten Abweichungen von der Gestaltungssatzung zu und begrüßt das Bauvorhaben.

Die Abweichungen sind aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Grundstücks vertretbar. Die nähere Umgebung weist unterschiedliche Gebäude- und Firstrichtungen auf. Die geplante Ost-West-Ausrichtung der drei Baukörper fügt sich in diese gewachsene Struktur ein und führt zu einer geordneten und zusammenhängenden städtebaulichen Gestaltung des Grundstücks.

Abstimmungsergebnis: 11:0

b) Erstellung einer Einzäunung, Bahnhofweg, Flur-Nr. 1692/1 Gem. Scheppach

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende stellt die Pläne vor und erläutert das Vorhaben.

Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück Flur-Nr. 1692/1, Gemarkung Scheppach. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Das Vorhaben beurteilt sich nach § 35 BauGB.

Geplant ist die Errichtung einer Einzäunung um das bestehende Gebäude. Aufgrund wiederholten Vandalismus soll das Gebäude zukünftig besser vor Beschädigungen und unbefugtem Zutritt geschützt werden.

Vorgesehen ist ein Doppelstabmattenzaun mit einer Höhe von 1,95 m.

Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Die Erschließung ist gesichert.

Beratung:

Seitens des Gremiums gibt es keine offenen Fragen oder Anmerkungen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 11:0

c) Verschalung einer best. Gebäudeseite nach Teilabbruch, Poststr. 22, Flur-Nr. 981 Gem. Scheppach

Vorinformation: Lageplan

Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück Flur-Nr. 981, Gemarkung Scheppach. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Der Bauantrag wurde bereits in der Januar-Sitzung behandelt und durch das Landratsamt genehmigt. Bei der vorliegenden Maßnahme handelt es sich um das unmittelbar angrenzende Flurstück Flur-Nr. 981, dessen bestehende Gebäudeseite von der Maßnahme betroffen ist.

Vorgesehen ist die Verschalung der bestehenden Gebäudeseite nach einem Teilabbruch.

Das bestehende Satteldach auf der Südseite des Baugrundstücks wird durch ein Pultdach ersetzt. Außerdem wird der bestehende Rinderstall in eine Maschinenhalle und das bestehende Fahrsilo in eine Gerätehalle umgenutzt.

Die GRZ und GFZ bleiben unverändert. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Ein Stellplatznachweis ist nicht erforderlich. Befreiungen oder Abweichungen werden nicht beantragt.

Nachbarunterschriften liegen teilweise vor (1/4). Die Erschließung ist gesichert.

Beratung:

Seitens des Gremiums gibt es keine offenen Fragen oder Anmerkungen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt diesem Vorhaben zu.

Abstimmungsergebnis: 11:0

d) Neubau eines offenen Carports in Holzständerbauweise mit Trapezblech für 2 PKW-Stellplätze Vorholzstraße 10, Flur-Nr. 27/6 Gem. Ried

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende stellt die Pläne vor und erläutert das Vorhaben.

Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück Flur-Nr. 27/6, Gemarkung Ried. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Das Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Geplant ist der Neubau eines offenen Carports in Holzständerbauweise mit Trapezblech für zwei PKW-Stellplätze. Der Carport soll mit einem Abstand von 1,96 m zur Straße und 3,13 m zum Grundstück Flur-Nr. 28/1 errichtet werden.

Der Carport weist eine Länge von 9,00 m und eine Breite von 9,00 m auf. Die Traufhöhe beträgt 3,90 m, die Firsthöhe 4,30 m. Die Dachneigung beträgt 5 %.

Auf dem Grundstück werden zwei Stellplätze errichtet. Der Stellplatznachweis ist damit erbracht.

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

Beratung:

Seitens des Gremiums gibt es keine offenen Fragen oder Anmerkungen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt diesem Vorhaben zu.

Auflage: Die Pflege der Böschung muss vom Antragsteller erledigt werden.

Abstimmungsergebnis: 11:0

e) Aufstockung und Anbau der bestehenden Lagerhalle, Dieselstraße 11, Flur-Nr. 1997 Gem. Jettingen (Bekanntgabe)

Vorinformation: Lageplan

Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück Flur-Nr. 1997, Gemarkung Jettingen. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Wettenhauser Straße“.

Geplant ist die Aufstockung und Erweiterung der bestehenden Lagerhalle. Im Bereich der Achsen A-B/18-22 soll das bestehende Gebäude aufgestockt werden. Zudem erfolgt eine Erweiterung um zwei Achsen (A-B/22-24) auf dem bisherigen Betriebshof bei gleicher Gebäudehöhe.

Die Aufstockung weist Abmessungen von 14,825 m x 14,785 m auf. Die Attikahöhe beträgt im Bestand 4,42 m und nach der Aufstockung 6,78 m. Die Oberkante der Brandwand liegt bei 10,60 m. Der Anbau weist Abmessungen von 10,265 m x 14,785 m und eine Attikahöhe von 6,78 m auf.

Die GRZ beträgt im Bestand 0,685 und nach der Erweiterung 0,695. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,6 wird damit um 0,095 überschritten. Die GFZ beträgt 0,61 bei einer zulässigen GFZ von 0,8.

Für das Baugrundstück sind bisher 54 Stellplätze nachgewiesen. Da keine Erhöhung des Personals erfolgt, ist keine Erhöhung der Stellplatzzahl erforderlich.

Es werden Befreiungen für die Überschreitung der festgesetzten baulichen Nutzung (GRZ = 0,6) um 0,095 sowie für die Überschreitung der festgesetzten Baulänge von 120 m um ca. 5,45 m benötigt.

Nachbarunterschriften liegen nicht vor. Die Erschließung ist gesichert.

Beratung:

Die Erweiterungsfläche ist bereits als versiegelt und wird als Betriebshof genutzt.

Beschluss:

Es handelt sich um einen laufenden Verwaltungsakt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde am 24.08.2026 erteilt.

f) Nutzungsänderung des Lager- und Verwaltungsgebäudes (Lagerung von Schrauben und Metallverbindungsmitteln) zu einer Baufachmarkt-Filiale inkl. Verbesserung Brandschutz, Siemensstr. 6, Flur-Nr. 653/1 Gem. Scheppach

Vorinformation: Lageplan

Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück Flur-Nr. 653/1, Gemarkung Scheppach. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen dargestellt. Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheppach Nord-West-II“.

Vorgesehen ist die Nutzungsänderung des bestehenden Lager- und Verwaltungsgebäudes von der Lagerung von Schrauben und Metallverbindungsmitteln zu einer Baufachmarkt-Filiale einschließlich einer Verbesserung des Brandschutzes.

Die GRZ beträgt 0,24 bei einer im Bebauungsplan zulässigen GRZ von 0,8. Die zulässige GFZ beträgt 1,6.

Für die geplante Nutzung werden 19 Stellplätze benötigt. Diese sind vorhanden. Neue Stellplätze werden nicht errichtet.

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

Beratung:

Seitens des Gremiums gibt es keine offenen Fragen oder Anmerkungen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt diesem Vorhaben zu.

Abstimmungsergebnis: 11:0

g) Neubau eines KFC-Restaurants mit Drive-Schalter, Tekturplan, Siemensstr. 7 A, Flur-Nr. 652/2 Gem. Scheppach

Vorinformation: Lageplan

Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück Flur-Nr. 652/2, Gemarkung Scheppach. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen (GEb 3) dargestellt. Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Scheppach Nord-West-II“.

Geplant ist der Neubau eines KFC-Restaurants mit Drive-Schalter. Dem ursprünglichen Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung im Juli 2024 zugestimmt. Nun liegt ein Tekturplan vor.

Das Grundstück weist eine Fläche von 3.320 m² auf. Die Gesamtnutzfläche wird von ursprünglich 458 m² auf 395,58 m² reduziert.

Das eingeschossige Gebäude wird mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 2° ausgeführt. Die Länge des Baukörpers wird von ursprünglich 23,15 m auf 24,40 m geändert, die Breite von 14,60 m auf 12,17 m. Die Fläche der Gasträume erhöht sich von 109,55 m² auf 111,08 m².

Der Anbau an das Hauptgebäude auf der Ostseite wird von ursprünglich 4,55 m x 14,30 m auf 4,50 m x 12,17 m geändert. Die Oberkante der Attika des Hauptgebäudes beträgt 5,70 m, die Oberkante des Anbaus 3,00 m.

Die GRZ beträgt 0,71 bei einer zulässigen GRZ von 0,8. Die zulässige GFZ beträgt 2,0.

Für das Vorhaben werden 27 Stellplätze benötigt. Insgesamt werden 33 neue Stellplätze errichtet. Der Stellplatznachweis ist damit erbracht.

Befreiungen oder Abweichungen werden nicht beantragt. Nachbarunterschriften liegen nicht vor (0/4). Die Erschließung ist gesichert.

Beratung:

Die Regenwasserbewirtschaftung ist derzeit in Abstimmung.

Beschluss:

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

Auflage: Die GFZ muss nachberechnet werden.

Hinweis:

Erforderliche Bäume und Grünfläche lt. Bebauungsplan sind einzuhalten.

Abstimmungsergebnis: 11:0

h) 2. Tektur; Inhalt Entfall der Schallschutzwand zum Neubau einer Lagerhalle mit Büro und Wohnung, Waldstr. 6 H, Flur-Nr. 805 Gem. Freihalden

Vorinformation: Lageplan

Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück Flur-Nr. 805, Gemarkung Freihalden. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan „Pflanzgarten“.

Auf dem Baugrundstück soll eine Lagerhalle mit Büro und einer Wohnung errichtet werden. Das Büro besteht aus zwei Büroräumen, einem Besprechungsraum sowie einem Technikraum im Erdgeschoss. Im Obergeschoss soll eine Wohnung mit zwei Schlafzimmern, einem Büro, einem Raum für Kochen/Essen/Wohnen sowie einem Bad/WC entstehen. Die Lagerhalle wird eingeschossig errichtet.

Die vorliegende 2. Tektur betrifft ausschließlich den Entfall der ursprünglich vorgesehenen Schallschutzwand. In Richtung der Bahngleise war ein 5,00 m hoher Lärmschutzwall vorgesehen.

Das Gebäude weist eine Länge von 36,63 m (10,79 m Wohnen; 25,85 m Lagerhalle) und eine Breite von 13,84 m auf. Die Firsthöhe beträgt 8,01 m, die Traufhöhe 6,14 m bei einer Dachneigung von 15°. Die Fläche der Lagerhalle beträgt 366,41 m², die Wohnfläche 132,54 m².

Die GRZ beträgt 0,39 bei einer zulässigen GRZ von 0,4. Die GFZ beträgt 0,23 bei einer zulässigen GFZ von 0,8.

Auf dem Baugrundstück werden 6 Stellplätze nachgewiesen. Der erforderliche Stellplatznachweis ist damit erbracht.

Für den Entfall des Lärmschutzwalls wird eine Befreiung nach § 8.1 des Bebauungsplans beantragt. Das Lärmschutzgutachten der Bekon GmbH weist nach, dass die Anforderungen des Bebauungsplans zum Schutz vor Lärmimmissionen auch ohne Schallschutzwand erfüllt sind.

Nachbarunterschriften liegen vor. Das Grundstück ist teilweise erschlossen; die Wasserleitung fehlt noch.

Beratung:

Seitens des Gremiums gibt es keine offenen Fragen oder Anmerkungen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt diesem Vorhaben zu.

Abstimmungsergebnis: 11:0

**i) Einfriedung, Höhe und Material, Waldstr. 6 F, Flur-Nr. 805/2 Gem. Freihalden
(Antrag auf isolierte Befreiung)**

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende stellt die Pläne vor und erläutert das Vorhaben und wies auf die Einigung zwischen den Nachbarn hin.

Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück Flur-Nr. 805/2, Gemarkung Freihalden. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan „Pflanzgarten“.

Gegenstand des Baugesuchs ist die bestehende Einfriedung hinsichtlich Höhe und Material. Der Zaun wird nicht neu errichtet. Hierzu liegt ein Gerichtsurteil aus dem Jahr 2019 vor.

Nach § 7.1 der Festsetzungen des Bebauungsplans sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Holzzäune mit senkrechter Lattung und einer Höhe von 1,30 m vorgesehen. Beantragt wird hierfür eine Befreiung zugunsten eines Doppelstabmattenzauns mit Sichtschutzelementen.

Nach § 7.3 sind Zäune, die Baugrundstücke untereinander trennen, als Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 1,30 m auszuführen. Hierfür wird eine Befreiung für einen Doppelstabmattenzaun mit Sichtschutzelementen mit einer Höhe von 1,80 m (blau) bzw. 1,60 m (gelb) beantragt.

Nachbarunterschriften liegen nicht vor (0/2). Die Erschließung ist gesichert.

Beratung:

Die rechtliche Einigung zwischen betreffenden Grundstückseigentümern wurde hinterfragt, da der Bebauungsplan nicht eingehalten wird. Es wurde darauf hingewiesen, dass diese Einigung zivilrechtlichen und nicht verwaltungsrechtlichen Charakter besitzt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt diesem Vorhaben zu und erteilt die erforderlichen Befreiungen.

Abstimmungsergebnis: 9:2

TOP 4: Sonstiges

a) Neugestaltung Rathausumfeld – Baumfällung Bushaltestelle

Der Vorsitzende informierte den Ausschuss, dass die Ulme an der Bushaltestelle nicht erhalten werden kann und in der morgigen Sitzung des Marktgemeinderats darüber näher informiert wird.

b) Errichtung von Wallboxen

Auf Anfrage erklärte der Vorsitzende, dass die Errichtung von Wallboxen am ehemaligen Raiffaisenlager noch nicht erfolgte, da zunächst das Thema mit der Einspeisevergütung der PV-Anlage geklärt werden muss.

c) Bauvorhaben Messerschmittstraße 35; Fl.Nr. 250/3, Gemarkung Scheppach

Es wurde daran erinnert, dass das Unternehmen aufgrund der Baumaßnahme eine Grünfläche vorübergehend gepflastert hatte und diese nach Abschluss der Baumaßnahme wiederherstellen wollte.

Weng
1. Bürgermeister

Guckler
Protokollführer