



## Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 61. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Montag, 23.02.2026 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

<b>Beginn:</b> 19:00 Uhr		<b>Ende:</b> 20:45 Uhr
<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	
Löchle	Holger	(ab 19:09 Uhr)
Schmid	Christoph	
Söll	Helmut	
Singer	Josef	Vertr. für MGR Kuhn Elmar
Stiefel	Cornelia	
Weng	Christian	(ab 19:20 Uhr)

<b><u>Entschuldigt:</u></b> MGR Kuhn Elmar, 3. Bgm Seibold Josef und MGR Strobl Raimund	<b><u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u></b>
---	---

<b><u>Protokollführer:</u></b>	VA Pöllmann Tim
<b><u>Verwaltung:</u></b>	VA Ohnesorg Matthias
<b><u>Presse:</u></b>	--
<b><u>Anwesende Ortstermin: ./.</u></b>	

# Öffentlicher Teil

## der 61. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 23.02.2026

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 26.01.2026**

Gegen die Niederschrift werden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

### **TOP 2: Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung**

#### **Probenahme und Analytik für das Grundwassermonitoring in 2026 und 2027**

Der Bau- und Umweltausschuss vergibt den Auftrag bzgl. der Probenahme für die Analytik der Grundwassermonitoringmaßnahmen 2026 und 2027 i. H. v. 29.744,05 € brutto an die Fa. GEO 4 GmbH.

### **TOP 3: Vollzug der Wassergesetze;**

**Hochwasserschutzprojekt Mindel, Burgau – Planfeststellungsverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung (Phase II – Innerörtliche Maßnahmen zur Abflusssicherung sowie Hochwasserableitung und -rückleitung);  
Information zur Planfeststellung**

Vorinformation: Bekanntmachungstext u. Stellungnahme des Marktes v. 02.10.2024

Der Vorsitzende erläutert das Verfahren, stellt einen Übersichtslageplan vor und verliest die Stellungnahme des Marktes Jettingen-Scheppach vom 02.10.2024:

„Der Markt Jettingen-Scheppach wies darauf hin, dass er bereits zur Planung des ersten Bauabschnitts (Rückhaltebecken südlich von Burgau) eine Stellungnahme abgegeben hat und seine Unterstützung für das Hochwasserschutzprojekt weiterhin gilt. In Bezug auf den Erlenbach wurde nach Prüfung durch den amtlichen Sachverständigen im Rahmen des ersten Bauabschnitts festgestellt, dass mit den geplanten Maßnahmen keine Verschlechterung im Zulaufbereich des Erlenbachs im Marktgebiet eintritt. Der Markt Jettingen-Scheppach ging davon aus, dass dies auch für die weiteren Planungen gilt.

Der Markt Jettingen Scheppach stellte in seiner Stellungnahme außerdem fest, dass zur Überleitung des Hochwassers aus dem Hochwasserrückhaltebecken südlich von Burgau ein Querungsbauwerk in die Bahnstrecke eingebaut und anschließend das übergeleitete Hochwasser kontrolliert abgeleitet wird. Da unter anderem der Scheidgraben betroffen ist, fordert die Gemeinde sicherzustellen, dass

durch die Maßnahmen kein Rückstau und im Marktgebiet kein Schaden entsteht. Außerdem wurde auf den rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes und insbesondere auf die geplanten Gewerbeflächen nördlich der Autobahn hingewiesen.

Im Rahmen des Erörterungstermins ergänzte der erste Bürgermeister, dass beim Hochwasser 2024 durch den Rückstau des Erlenbachs die Kläranlage des Marktes Jettingen-Scheppach kurz vor der Havarie war. Der Erlenbach dürfe sich durch die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen nicht so aufstauen, dass sich Probleme für die Kläranlage ergeben.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth als Antragsteller sagte zu, die vorgebrachten Punkte vollinhaltlich zu berücksichtigen. Der Rückstau des Scheidgrabens geht nicht über die Autobahn hinaus. Der Erlenbach wurde bereits im Planfeststellungsverfahren für den ersten Teil (Rückhaltebecken) beurteilt. Dort wurde auch der Nachweis erbracht, inwiefern der Erlenbach betroffen ist. Durch die neuen Planungen ergibt sich keine Änderung.

Der amtliche Sachverständige bestätigt in dessen Gutachten, dass von Seiten des Bauherrn die vorgebrachten Belange vollinhaltlich berücksichtigt werden. Er bestätigt außerdem die Aussagen zum Erlenbach.“

#### Beratung:

Seitens des zweiten Bürgermeisters wird angemerkt, dass die betroffenen Anwohner bei einem weiteren Hochwasser erneut betroffen wären, falls dieses vor der Fertigstellung der Schutzmaßnahmen eintritt. Ursprünglich war vorgesehen die Maßnahme 2030 abzuschließen. Mittlerweile wird jedoch von einer Fertigstellung im Zeitraum von 2032 bis 2034 ausgegangen.

Der Vorsitzende bestätigt, dass die Fertigstellung der Maßnahmen derzeit auf das Jahr 2034 datiert wird.

Der Ausschuss nimmt den Tagesordnungspunkt zur Kenntnis.

#### **TOP 4: Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 62 „Flur Nr. 2 Gabelbach – Beim Bergweber“ (Entwurf) des Marktes Zusmarshausen, Landkreis Augsburg; Stellungnahme des Marktes gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 und § 13 BauGB (Bekanntgabe)**

Vorinformation: Auszug aus der Einbeziehungssatzung (S. 3 und 4) v. 22.11.2024

Der Vorsitzende stellt das Verfahren vor. Geplant ist, im Rahmen einer Einbeziehungssatzung die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes nördlich der angrenzenden Godelstraße (Kreisstraße A 4) zu ermöglichen.

Das Vorhaben die Belange des Marktes Jettingen-Scheppach nicht berührt, wird nicht näher auf die Einbeziehungssatzung eingegangen. Die Stellungnahme wurde bereits vorab von der Verwaltung erstellt und als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt. Der Vorsitzende erläutert, dass es sich lediglich um eine Bekanntgabe handelt.

#### Beratung:

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

#### **TOP 5: Baugesuche**

##### **a) Teilabbruch Stadel/Garage sowie Neubau Einfamilienhaus mit Doppelgarage, Hauptstraße 315, Flur-Nr. 59 Gem. Ried**

#### **Vorinformation:** Lageplan

Der Vorsitzende stellt das Vorhaben über den Teilabbruch eines Stadels sowie einer bestehenden Garage und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vor. Das Grundstück liegt im Bereich gemischter Bauflächen lt. Flächennutzungsplan.

Vorgesehen ist der Teilabbruch der bestehenden Gebäude sowie der Neubau eines Einfamilienhauses in Massivbauweise mit Garage. Das Wohnhaus ist mit einem Satteldach mit 35° Dachneigung, einem Kniestock von 27 cm sowie einer Dacheindeckung mit Taunuspfeifen in Braun geplant. Der Überstand der Traufe beträgt 50 cm, der Ortgang 30 cm. Die Garage erhält ebenfalls ein Satteldach mit 35° Dachneigung ohne Kniestock.

Das Einfamilienhaus weist eine Länge von 11,49 m und eine Breite von 8,74 m auf. Die geplante Firsthöhe beträgt 9,55 m, die Traufhöhe 6,49 m. Die Garage ist mit einer Länge von 7,74 m und einer Breite von 6,49 m vorgesehen. Die GRZ beträgt 0,44 und die Geschossflächenzahl 0,24.

Auf dem Baugrundstück werden von 4 benötigten Stellplätzen auch 4 nachgewiesen. Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

#### **Beratung:**

Zweiter Bürgermeister Reichardt spricht sich positiv über den Neubau des Einfamilienhauses aus. Er sieht keine Probleme, die der Genehmigungsfähigkeit im Wege stehen könnten.

Ausschussmitglied Singer merkt an, dass bei einer möglichen zukünftigen Grundstücksteilung eine Grunddienstbarkeit bezüglich der Grundstückszufahrt eingetragen werden müsse.

#### **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über den Teilabbruch eines Stadels bzw. einer Garage und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage zu.

Abstimmungsergebnis: 11:0

##### **b) Anbau an ein Einfamilienhaus, Krankenhausstraße 33, Flur-Nr. 1493/1 Gem. Jettingen**

#### **Vorinformation:** Lageplan

Der Vorsitzende stellt das Baugesuche zum Anbau an ein Einfamilienhaus vor.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Wohnbaufläche verzeichnet. Außerdem liegt es innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Neufassung Baugebiet zwischen Krankenhausstraße und Allerheiligenweg (heute Enderlestraße)“

Geplant ist ein Anbau an der Ostseite des bestehenden Wohnhauses zur Wohnraumerweiterung. Der Anbau soll in Massivbauweise mit Flachdach ausgeführt werden. Das Dach des eingeschossigen Anbaus soll zukünftig als Dachterrasse genutzt werden. Zusätzlich soll auf der Südseite vor dem Anbau eine Terrasse verwirklicht werden.

Der Anbau weist Maße von 6,58 m x 5,25 m bei einer Höhe von 3,04 m und einer Nettogrundfläche von 28,23 m<sup>2</sup> auf. Die geplante Terrasse weist eine Größe von 3,00 m x 6,58 m auf und besitzt eine Nettogrundfläche von 10,76 m<sup>2</sup>.

Die Grundflächenzahl des Anbaus liegt bei 0,05, die Geschossflächenzahl ist nicht berechnet. Ein Stellplatznachweis ist hier nicht erforderlich.

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor, die Erschließung ist vollständig gesichert.

#### Beratung:

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

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über den Anbau an ein Einfamilienhaus zu. Abstimmungsergebnis: 11:0

### **c) Bau einer Garage als Einzelgebäude nördlich der bestehenden Bebauung, Claus-von-Stauffenberg-Straße 13, Flur-Nr. 1734/17 Gem. Jettingen (Antrag auf isolierte Befreiung)**

#### Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende stellt den Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans vor. Das Grundstück liegt im Flächennutzungsplan im Bereich von Wohnbauflächen und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Scheppacher Wegäcker – Änderung Bereich an der Staatsstraße“

Vorgesehen ist der Bau einer Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze. Der Vorsitzende gibt informativ an, dass die Planunterlagen noch aus dem Jahr 2023 stammen. Außerdem fügt er an, dass die Pläne der Garage nicht mit dem Antrag übereinstimmen. Im Antragsformular wird von der Errichtung einer Garage als Einzelgebäude gesprochen, wobei in den Plänen die bauliche Anlage als Carport betitelt wird. Außerdem wird die Garage in den Plänen als direkten Anbau an den Bestand dargestellt. Der Vorsitzende stellt klar, dass es sich hierbei gemäß den Plänen um den Bau einer Garage handle.

Die geplante Garage weist eine Länge von 7,00 m entlang der Grundstücksgrenze sowie eine Breite von 3,52 m auf. Die Traufhöhe liegt bei 3,00 m, die Firsthöhe bei 5,94 m bei einer Dachneigung von 40°.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,019, bezogen auf die neue Garage. Angaben zur Geschossflächenzahl (GFZ) fehlen.

Für das Vorhaben wurde eine isolierte Befreiung vom Bebauungsplan beantragt, da die zulässige Garagentiefe von 6,50 m um 0,50 m überschritten werden soll.

Es wird angemerkt, dass der direkt betroffene Nachbar der Grenzbebauung nicht zustimmt und schriftlich seine Zustimmung verweigert hat. Die Nachbarunterschriften liegen daher nicht vor. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

#### Beratung:

Seitens Ausschussmitglied Kraus kommt die Frage hervor, warum die geplante Garage eine solche Höhe von ca. 6 m aufweisen soll. Bei einer Grenzbebauung seien seiner Sicht nach nur 3 Meter zulässig.

Der Vorsitzende erläutert hierzu, dass lt. Bebauungsplan eine Firsthöhe von 6 Metern zulässig sei. In diesem Fall gehe es jedoch nur um die eingereichte Befreiung bezüglich der Garagentiefe. Kraus merkt an, dass ohne Zustimmung des betroffenen Nachbarn eine Genehmigung nicht möglich sei.

Der Vorsitzende ergänzt, dass bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und bei einer statisch unabhängigen Ausführung vom Bestandsgebäude, das Vorhaben verfahrensfrei möglich wäre. Der Ausschuss schließt sich dieser Einschätzung an. Gremiumsmitglied Stiefel merkt an, dass die damals vom Bau- und Umweltausschuss abgelehnte Variante mit einem Pultdach als Dachform das nachbarschaftliche Interesse besser wahren würde und das Problem mit dem Schattenwurf auf das Nachbargrundstück lösen würde.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt den Antrag auf isolierte Befreiung über den Bau einer Garage als Einzelgebäude nördlich der bestehenden Bebauung ab.

Abstimmungsergebnis: 11:0

#### **TOP 6: Bauvoranfrage**

##### **a) Neubau eines Einfamilienhauses, Josef-Biberacher-Straße 7, Flur-Nr. 1029/1 Gem. Scheppach**

#### Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende stellt das Baugesuch zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vor. Das Grundstück befindet sich im Flächennutzungsplan im Bereich von Wohnbauflächen und befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Kapf“.

Geplant ist der Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit einer Dachneigung von 35°. Die Garage ist als Doppelgarage mit Flachdach vorgesehen. Das Wohnhaus soll eine Grundfläche von ca. 10 m x 11 m aufweisen. Die geplante Firsthöhe beträgt 10,07 m, die Höhe der obersten Geschossdecke 5,92 m. Die Garage ist mit den Maßen 9,00 m x 9,00 m vorgesehen.

Für das Voranfrage wurden Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt. Zum einen betrifft das die Wandhöhe gem. Nr. 16 des Bebauungsplans. Die Höchstmaße der Wandhöhe betragen 3,70 m bergseitig und 5,80 m talseitig. Das Baugrundstück weist lediglich eine geringe Neigung auf. Die Bauherrin beabsichtigt die talseitige Wandhöhe auch auf der Bergseite auszunutzen. Zum anderen wurde eine Befreiung gem. Nr. 15.2 des Bebauungsplans beantragt, da die Garage mit einem Flachdach ausgeführt werden soll.

#### Beratung:

Zweiter Bürgermeister Reichhardt fragt nach den Maximalwerten der Wandhöhe. Der Vorsitzende erläutert, dass die Wandhöhe bergseitig maximal 3,70 m und talseitig maximal 5,80 m betragen darf. Er erklärt, dass die Bauherrin die talseitige Wandhöhe von 5,80 m auch auf der Bergseite nutzen möchte, da das Grundstück eine geringe Neigung besitzt.

Ausschussmitglied Kraus merkt an, dass er grundsätzlich kein Problem an der Genehmigungsfähigkeit sehe, unter der Voraussetzung, dass das Haus nicht wesentlich höher wird als die Nachbargebäude.

Der Ausschuss sieht grundsätzlich mit den beantragten Befreiungen kein Problem.

#### Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt der Bauvoranfrage über den Neubau eines Einfamilienhauses zu. Auch den beantragten Befreiungen bezüglich der Nutzung der talseitigen Wandhöhe von 5,80 m auf der Bergseite und der Ausführung der Garage mit einem Flachdach wird zugestimmt.  
Abstimmungsergebnis: 11:0

### **TOP 7: Sonstiges**

#### a) Sitzungstermine Hauptausschuss

MGR Schmid fragt nach, warum der Hauptausschuss Ende vergangenen Jahres öfters ausgefallen ist. Der Vorsitzende erklärt, dass in diesem Zeitraum zu wenig Tagesordnungspunkte vorlagen, um monatlich eine Sitzung einzuberufen.

#### b) Neugestaltung Rathausumfeld; Termine Baumaßnahmen

MGR Weng erkundigt sich nach dem Termin für die Sperrung der Bushaltestellen im Zusammenhang mit dem Neubau des Rathausumfelds. Er weist außerdem darauf hin, dass unterschiedliche Starttermine für den Beginn der Maßnahme genannt wurden, konkreter der 02.03.2026 und der 09.03.2026. Eine klare Information sei besonders für Schüler und Eltern wichtig.

Der Vorsitzende klärt auf, dass hierzu noch Gespräche zwischen den Busunternehmen und der Regierung von Schwaben stattfinden. Außerdem stellt er klar, dass die Sperrung ab dem 09.03.2026 erfolgen wird.

Zudem bittet MGR Weng um eine Prüfung, ob und gegebenenfalls wo Ersatzbushaltestellen eingerichtet werden könnten. Der Vorsitzende merkt hierzu an, dass derzeit noch keine abschließenden Aussagen getroffen werden können, da zunächst eine Abstimmung zwischen der Regierung von Schwaben und den Busunternehmen erfolgen muss. Er ergänzt, dass die Eröffnung der Mindelbrücke aber schon eine Erleichterung darstellen wird.

Dabei erinnert der Vorsitzende an den Termin im Dezember 2025, bei dem die Umleitungsstrecke gemeinsam mit allen beteiligten Behörden besprochen wurde.

MGRin Stiefel merkt an, dass die Wortmeldungen von Herrn Weng und Herrn Schmid unterschiedliche Fragestellungen betreffen. Zudem äußert sie ihre kritische Ansicht gegenüber der Busproblematik und die Situation an den Schulen.

MGR Singer bittet um Prüfung, ob in der Schlossstraße und der Fischerstraße ein absolutes Halteverbot erforderlich sei. Diese Straßen stellen bei Sperrung der Ortsdurchfahrt nämlich die einzige Verbindung vom Ortskern Jettingen zur Umgehungsstraße dar und würden teilweise auch vom landwirtschaftlichen Verkehr genutzt. Parkende Fahrzeuge am Straßenrand stellen hier ein Problem dar. In diesem Zusammenhang wird auch die Färberstraße angesprochen.

Der Vorsitzende führt aus, dass sich die Färberstraße wegen der fehlenden Parkmöglichkeiten grundsätzlich selbst ausschließe. In den übrigen genannten Straßen werde, sofern erforderlich, ein entsprechendes Halteverbot angeordnet.

Abschließend weist der Vorsitzende darauf hin, dass die Anordnung der Straßensperrung durch das Landratsamt erfolgt und es sich hier um eine überörtliche Angelegenheit handle.

Der Vorsitzende beendet somit den öffentlichen Teil der Sitzung und wünscht den Zuhörern ein gutes Nachhausekommen.

Böhm  
1. Bürgermeister

Pöllmann  
Protokollführer