



Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 62. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses
am Montag, 23.03.2026 im Sitzungssaal des Rathauses Jettingen-Scheppach.

Beginn: 19:00 Uhr		Ende: 20:18 Uhr
Anwesenheit:		Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:
1. Bürgermeister Böhm Christoph		
3. Bürgermeister Seibold Josef		
Marktgemeinderatsmitglieder:		
Botzenhart	Rita	
Fischer	Jonas	Vertr. für 2. Bgm. Reichhardt Hans
Heinle	Paul	
Kraus	Markus	
Schmid	Christoph	
Schmucker	Markus	Vertr. für MGR Löchle Holger
Singer	Josef	Vertr. für MGR Weng Christian
Söll	Helmut	
Stiefel	Cornelia	

Entschuldigt: MGR Kuhn Elmar, Löchle Holger, 2. Bgm. Reichhardt Hans, MGR Strobl Raimund und Weng Christian	Abwesend ohne Entschuldigung:
---	--------------------------------------

Protokollführer:	VA Pöllmann Tim
Verwaltung:	BAL Guckler Markus
Presse:	--
Anwesende Ortstermin: ./.	

Öffentlicher Teil

der 62. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 23.03.2026

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 23.02.2026

Gegen die Niederschrift werden keine Einwendungen erhoben und einstimmig genehmigt.

TOP 2: Baugesuche

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

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende stellt das Vorhaben in der Talbachstraße vor. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung. Auf der Ostseite des Gebäudes sind zwei Terrassen mit Flächen von rund 15 m² und 22,93 m² vorgesehen. Das Wohnhaus soll eine Grundfläche von etwa 15 m x 10 m aufweisen. Die Traufhöhe liegt bei 3,89 m, die Firsthöhe bei 7,89 m bei einer Dachneigung von 38°. Die Ausführung erfolgt in Ziegelbauweise mit zwei Vollgeschossen und einer Wohnfläche von insgesamt 187,43 m².

Die Entwässerung ist über eine Zisterne mit einem Überlauf in den südlich liegenden Erlenbach vorgesehen. Die GRZ liegt bei 0,25 die GFZ bei 0,35. Nachbarunterschriften liegen nicht vor, die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Der Vorsitzende weist daraufhin, dass seitens des Marktes Jettingen-Scheppach kein Straßenausbau erfolgt. Zudem sind die Kosten für den Anschluss an die Wasser- und Abwasserleitungen, auch im öffentlichen Bereich, vom Bauherrn zu tragen.

Beratung:

Der Bauamtsleiter erläutert, dass hinsichtlich des Überlaufs der Zisterne in den Erlenbach keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen dürfen. Konkrete Anforderungen legt aber das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth fest.

MGR Heinle erkundigt sich nach dem Höhenunterschied zwischen der Zisterne und dem Erlenbach. Der Bauamtsleiter teilt mit, dass hierzu keine Angaben vorliegen.

Zudem fragt MGR Heinle, ob ein Keller vorgesehen ist, was vom Bauamtsleiter verneint wird. Im Hinblick auf die Hochwasserereignisse im Jahr 2024 äußert Heinle Bedenken auf ggf. zukünftige Hochwasserereignisse. Der Bauamtsleiter verweist hierzu auf die Zuständigkeit des WWA und des LRA, deren Vorgaben genau so etwas berücksichtigen.

Der Vorsitzende ergänzt, dass sich der Bauherr der möglichen Gefahren selbst bewusst sei.

MGRin Stiefel fragt, inwieweit eine Geländeerhöhung durch den Bauherren zulässig sei. Der Bauamtsleiter stellt klar, dass dies nicht willkürlich erfolgen könne. Der Vorsitzende ergänzt, dass mitunter hierzu bereits im Rahmen des letzten Bauantrags Abstimmungen zwischen dem WWA und dem Landratsamt stattgefunden haben.

Auf die Frage von MGRin Stiefel, ob ein Wall Richtung Erlenbach errichtet werden dürfe, erklärt der Bauamtsleiter, dass sowas grundsätzlich mit den Behörden abgestimmt werden müsse. Zuletzt weist MGR Heinle daraufhin, dass das Gelände in Richtung Erlenbach abfalle.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung zu. Die Zustimmung erfolgt unter der Maßgabe, dass der Überlauf der geplanten Zisterne gedrosselt in den Erlenbach eingeleitet wird und dem Vorhaben keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Darüber hinaus wird auf den Baugenehmigungsbescheid BV-2023-448 vom 24.07.2024 für dasselbe Grundstück (Flur-Nr. 1605/1, Gemarkung Scheppach) verwiesen. Sämtliche darin enthaltene Auflagen und Hinweise behalten weiterhin Gültigkeit. Dies gilt insbesondere für die Festlegung des Marktes Jettingen-Scheppach, dass kein Straßenausbau erfolgt und die Kosten für Wasser- und Kanalschluss, auch im öffentlichen Bereich, vollständig vom Antragsteller zu tragen sind.
Abstimmungsergebnis: 11:0

b) Erstellung eines Carports mit Geräteraum, Obere Dorfstraße 28, Flur-Nr. 46, Gem. Freihalden

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende stellt das Bauvorhaben vor. Das Grundstück liegt innerhalb des Flächennutzungsplans im Bereich „Gemischter Bauflächen“. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 34 BauGB.

Geplant ist, südlich des bestehenden Wohnhauses ein Carport mit Geräteraum zu errichten. Die Überdachung ist als Pultdach mit einer Neigung von 2,9° vorgesehen und soll mit Trapezblech eingedeckt werden. Die Traufhöhe beträgt 1,67m, die Firsthöhe 2,24 m, jeweils gemessen am bestehenden Gelände entlang der Hauskante.

Der Carport soll eine Größe von ca. 8,75 m x 7,10 m erhalten. Der angrenzende Geräteraum ist mit 2,79 m x 2,22 m abgebildet. Die Konstruktion erfolgt überwiegend in Holzständerbauweise, der Geräteraum wird mit Brettern verschalt. Insgesamt ergibt sich eine Nutzfläche von 67,52 m².

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor, die Erschließung des Grundstücks 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 die Erstellung eines Carports mit Geräte-
raum zu.

Abstimmungsergebnis: 10:0

(Aufgrund persönlicher Beteiligung nahm MGRin Stiefel nicht an der Abstimmung teil)

c) Errichtung eines Warmwintergartens, Waldstraße 6 E, Flur-Nr. 805/3, Gem. Freihalden

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende stellt das Bauvorhaben über die Errichtung eines Warmwintergartens vor.
Der geplante Anbau misst etwa 3,00 m x 5,50 m. Die Traufhöhe beträgt 2,20 m, die Firsthöhe liegt
bei 2,66 m. Als Dachform ist ein Pultdach mit rund 8,8° vorgesehen. Die Ausführung der Außen-
wände soll in Form einer 3-fachen Isolierverglasung erfolgen.
Mit dem Anbau vergrößert sich die Wohnfläche um 16,5 m².

Die GRZ liegt bei 0,44 und überschreitet damit den im Bebauungsplan festgesetzten Wert um 0,04.
Somit ist für die Errichtung eine Befreiung nötig.

Die GFZ liegt mit 0,79 noch innerhalb des zulässigen Rahmens von 0,8.

Nachbarunterschriften liegen teilweise vor. Die Erschließung ist gesichert.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass der Wintergarten laut Lageplan bereits errichtet wurde.

Beratung:

MGR Fischer fragt, warum die vorgeschriebenen Abstandsflächen von mindestens 3 m zum Nachbar-
grundstück nicht eingehalten werden. Der Bauamtsleiter erläutert hierzu, dass das Landratsamt im
Einzelfall entsprechende Befreiungen erteilen kann. Dabei sei jedoch sicherzustellen, dass geeignete
bauliche Maßnahmen, wie in diesem Fall eine Schutzwand, getroffen werden um im Brandfall einen
möglichen Brandüberschlag zu vermeiden. Zudem hat der direkt betroffene Nachbar dem Bauvorha-
ben zugestimmt.

MGR Heinle stelle die Sinnhaftigkeit des Wintergartens infrage, da auf dem angrenzenden Nachbar-
grundstück der Bau einer größeren Lagerhalle geplant sei. Der Bauamtsleiter weist darauf hin, dass
an dieser Stelle bereits zuvor ein Kaltwintergarten errichtet worden sei. Der Vorsitzende ergänzt,
dass es letztlich die Entscheidung des Bauherren ist, welche baulichen Maßnahmen sinnvoll seien
oder nicht.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Vorhaben über die Errichtung eines Warmwintergartens
zu. Der Überschreitung der GRZ um 0,04 wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 10:1

TOP 3: Sonstiges

a) Friedhöfe im Markt; Baumbestattungen

MGRin Botzenhart merkt an, dass auf dem Friedhof in Jettingen bereits die Möglichkeit besteht, Be-
stattungen unter Bäumen vorzunehmen. Diese Maßnahme soll auf den Friedhöfen in Scheppach und
Freihalden auch möglich gemacht werden. Sie erkundigt sich deshalb zum aktuellen Stand der Pla-
nung.

Der Vorsitzende erklärt, dass insbesondere auf dem Friedhof in Scheppach aufgrund des vorhandenen Baumbestands zunächst eine geeignete Stelle festgelegt werden müsste. Zudem seien auf beiden Friedhöfen noch bestehende Fundamente im Boden vorhanden, die vor einer Umsetzung freigelegt, bzw. baulich angepasst werden müssten.

b) Friedhof Jettingen; WC

Weiterhin spricht Botzenhart die Toilette am Friedhof in Jettingen an, die bei einer kürzlich stattgefundenen Beerdigung nicht geöffnet gewesen sei und fragt nach den Öffnungszeiten.

Der Vorsitzende erläutert, dass die Öffnungszeiten über ein Zeitschloss geregelt seien. Grundsätzlich sollte die Anlage zu den üblichen Zeiten geöffnet sein, genaue Angaben zu den Schließzeiten könne er jedoch nicht machen.

Der Vorsitzende beendet somit den öffentlichen Teil der Bau- und Umweltausschusssitzung und wünscht der ZuhörerIn einen schönen Nachhauseweg.

Böhm
1. Bürgermeister

Pöllmann
Protokollführer