



## Bau- und Umweltausschuss

Niederschrift über die 7. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

am Montag, 19.01.2021 in der Turn- und Festhalle des Marktes Jettingen–Scheppach.

<b>Beginn: 18:30 Uhr</b>	<b>Ende: 21:15 Uhr</b>
<b>Anwesenheit:</b>	<b><u>Abweichende Anwesenheit während der Sitzung:</u></b>
1. Bürgermeister Christoph Böhm	
2. Bürgermeister Reichhardt Hans	
3. Bürgermeister Seibold Josef	
<b><u>Marktgemeinderatsmitglieder:</u></b>	
Botzenhart Rita	
Heinle Paul	
Kraus Markus	
Löchle Holger	
Schmid Christoph	
Söll Helmut	
Stiefel Cornelia	
Strobl Raimund	
Weng Christian	
<b><u>Entschuldigt:</u></b>	<b><u>Abwesend ohne Entschuldigung:</u></b>
MGR Kuhn Elmar	---
<b>Protokollführer:</b>	BAL Guckler Markus
<b>Verwaltung:</b>	VA Mayer Günther
<b>Sachverständiger zu TOP 3:</b>	H. Moll/eza
<b>Presse:</b>	H. Wieser/Günzburger Zeitung
<b>Anwesende Ortstermin zu TOP 4 g:</b> 1. Bgm. Böhm Christoph 2. Bgm. Reichhardt Hans MGRin Botzenhart Rita, MGRin Heinle Paul, Kraus Markus, Löchle Holger, Schmid Christoph, Söll Helmut, MGRin Stiefel Cornelia, MGRin Strobl Raimund und Weng Christian	

## Öffentlicher Teil

### der 7. Bau- und Umweltausschusssitzung vom 19.01.2021

#### **TOP 1: Genehmigung der Niederschriften über die Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses vom 27.11.2020 und 07.12.2020**

Gegen die Niederschriften wurden keine Einwendungen erhoben.

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

- Bauvorhaben: Sanierung ehemalige Hausmülldeponie „Kapf“
- Gewerk: Fremdüberprüfung Kunststofftechnik (Deponieabdichtung)
- Auftragnehmer: Ingenieurbüro Polytest GmbH, Fürth
- Auftragssumme: 28.872,97 € brutto

#### **TOP 3: Abschlussbericht/Energiebericht Kommunales Energiemanagement (eza)**

Sachverständiger: H. Moll/eza

#### Sachverhalt:

Der Markt arbeitet seit 2016 mit dem Energie- und Umweltzentrum Allgäu gemeinnützige GmbH (eza) zusammen. Der Fachplaner des Unternehmens erläuterte den Jahresbericht 2019 mit Rückblick auf das Energiecoaching anhand eines Power-Point-Vortrages (s. Anhang 1). Das Basisjahr für den Vergleich ergibt sich aus den Verbrauchswerten für Strom, Wasser, Gas aus den Jahren 2013 bis 2015. Die Daten wurden witterungsbedingt bereinigt, so dass die Werte miteinander vergleichbar sind. Weiterhin wurde im Rahmen des Energiecoachings die Schulungen und ein Vortrag zur Nutzung der Sonne mit solarthermischen und PV-Anlagen online durchgeführt.

Insgesamt konnte der Energieverbrauch im Vergleich zum Basisjahr reduziert werden. Beim Wärmeverbrauch ist nur eine geringe Energieeinsparung zu verzeichnen, da u.a. die Hausmeisterschulung noch nicht durchgeführt war. Weiterhin sind die Verbrauchswerte auch stark vom Nutzerverhalten abhängig, so dass hier noch weitere Aufklärungsarbeit notwendig sein wird. Auch ist zu berücksichtigen, dass durch die Baumaßnahmen der vergangenen Jahre mehr Flächen beheizt werden müssen und zusätzliche Angebote, wie z.B. Mittagsbetreuung auch eine Nutzungsintensität nach sich ziehen. Bei den überwachten Immobilien fällt der Bauhof aufgrund der nutzungsbedingten Schwankungen und der Elektroheizung aus dem Rahmen. Gleiches gilt für die Kläranlage, da das BHKW im Versuchszeitraum nicht gezählt wurde. Der Stromverbrauch wurde durch den Einsatz moderner Technik reduziert. Aus dem Rahmen fallen hier die Kläranlage wie vor erläutert und die Mittelschule, da das BHKW defekt war.

Der Wasserverbrauch war stabil und die CO<sub>2</sub> – Emissionen konnten reduziert werden.

Um das Energiecoaching sinnvoll weiterführen zu können, ist mind. ca. 20-25% der Arbeitszeit einer Person nötig. Diese sollte sich mit Steuerungstechnik sehr gut auskennen, wie z.B. ein gelernter Heizungstechniker. Ein Mitarbeiter auf der Kläranlage besitzt diese Qualifikation und wäre in der Lage, die hochtechnischen Heizungsanlagen entsprechend zu bedienen und zu steuern.

Die Ergebnisse des Energiecoachings wurden in einem Protokoll zusammengeführt und in Kurzform vorgestellt (s. Anlage 1). Ergänzend wies der Fachplaner auf folgende Punkte hin:

Nachdem die Baufeuchte des Rathausneubaus entwichen ist, sollte die moderne und sehr gute Heizungsanlage in diesem Winter nach unten geregelt und ein Wärmemengenzähler nachgerüstet werden, damit eine weitere Optimierung möglich ist. Die Heizungsregelung an der Grundschule hat in

den Weihnachtsferien nicht ordnungsgemäß funktioniert, so dass das Gebäude zu stark auskühlte. An der Mittelschule sollte die Lüftungsanlage auf bedarfsgerechten Betrieb umgestellt werden, abhängig von den Nutzungszeiten. Hierzu müsste die Regelungstechnik erneuert werden, wobei sich die Investitionen in etwa 5-6 Jahren amortisiert haben werden.

#### Beratung:

Der Vorsitzende erklärte eingangs, dass die Übernahme des Energiecoachings nicht vom Kläranlagenpersonal abgedeckt werden könne.

Auf Anfrage erläuterte der Fachplaner die Schulungsinhalte im Rahmen des Energiecoachings und ging auf die Optimierung der Lüftungsanlage im Kindergarten St. Nikolaus, Freihalden und die notwendige Einzelraumregelung der Fußbodenheizung in der KITA Johann-Breher ein.

Die Auswertung des gesamten Gaskessels in der Kläranlage ist nicht möglich.

Es wurde vorgetragen, dass ein Bezug zum vorhergehenden Energiebericht hergestellt werden sollte, welche vorgeschlagenen Maßnahmen durchgeführt wurden. Der Fachplaner erklärte, dass im Bericht die durchgeführten Punkte erwähnt sind, jedoch keine tabellarische Gegenüberstellung erfolgte.

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Sporthalle erklärte sich der Fachplaner bereit, bei der ersten Einstellung der Heizungsanlage anwesend zu sein. Weiterhin wird er in der nächsten Zeit die Heizungsanlage des Rathauses überprüfen.

Das Problem der Zugluft im Gruppenraum in der KITA St. Ulrich wurde kritisiert. Der Fachplaner erklärte, dass diese größtenteils durch Einstellung des Lamellengitters minimiert werden konnte. Bei sehr kaltem Wetter ist in einem kleinen Teilbereich je nach Belegung des Raumes noch Zugluft wahrnehmbar, jedoch ist dies nur durch eine Änderung der Rohraufhängung quer zur Tragkonstruktion unterhalb der Dachträger möglich. Eine Zuheizung erfolgt nicht und ist auch nicht sinnvoll.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

#### **TOP 4: Baugesuche**

##### **a) Anbau von Büroflächen an best. Bürogebäude, Fl.Nr. 250/10 Gem. Scheppach, Carl-von-Linde-Str. 4 (Genehmigungsfreistellung)**

#### Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Bauvorhabens und die Antragsunterlagen wurden erläutert. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Scheppach-West II Teil Süd“ und ist im Genehmigungsfreistellungsverfahren eingereicht, da es die Festsetzung der Bauleitplanung einhält. Es handelt sich um einen erdgeschossigen Anbau an das Bestandsgebäude mit den Grundmaßen 21,875 m x 6,17 m mit flach geneigtem Pultdach, welches unterhalb des Daches des Bestandsgebäudes anschließt (Höhe 3,04m /3,12 m). Die Firma ist im Gerüstbau aktiv. Die Stellplätze wurden nachgewiesen. Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

#### Beratung:

Es wurde vorgetragen, dass das Unternehmen teilweise die gegenüberliegende Fläche der Bahn als Parkplatz benutzt, so dass anzunehmen ist, dass die Stellplätze bisher nicht ausreichend sind. Weiterhin besteht das Problem, dass die Beladung der Lkws auf der Straße erfolgt und dies bereits in der Vergangenheit Thema war. Der Vorsitzende erklärte, dass seit seinem Amtsbeginn bisher keine Beschwerden in der Sache eingegangen seien. Er sicherte jedoch zu, dass er mit einem Schreiben an das Unternehmen nochmals auf das Problem hinweisen werde.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

**b) Ausbau best. Dachgeschoss und Errichtung von 2 Dachgauben, Fl.Nr. 1012 Gem. Scheppach, Grottenaustr. 57**Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Bauvorhabens und die Antragsunterlagen wurden erläutert. Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan sieht ein Mischgebiet vor. Der Antragsteller beabsichtigt das Dachgeschoss mit zwei Kinderzimmern auszubauen und jeweils eine Dachgaube mit flach geneigtem Pultdach auf der Südseite bzw. zur Grottenaustraße mit einer Länge von 2,95 m bzw. 4,15 m zu errichten. Die Dachgaube schließt nah am First ab. Nachdem keine abgeschlossene Wohneinheit vorliegt, sind keine zusätzlichen Stellplätze notwendig. Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig (östlicher Nachbar fehlt).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 12:0 Stimmen zu.

**c) Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage, Fl.Nr. 806/19 Gem. Freihalden, Am Herrschaftsanger (Haus 1)**Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Bauvorhabens und die Antragsunterlagen wurden erläutert. Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan sieht Wohnbauflächen vor. Das Bauvorhaben ist im Zusammenhang mit der Doppelhaushälfte unter TOP 4d zu sehen, die eventuell Richtung Bahn verschoben werden muss, damit der Stellplatznachweis gelingt. Die zweigeschossige Doppelhaushälfte mit einem Walmdach (Dachneigung 24°) hat die Grundmaße 10,58 m x 6,74 m und eine Höhe von 8,53 m. Auf der Grundstückshälfte werden ein Carport und eine Garage mit Flachdach errichtet, so dass der Stellplatznachweis erfüllt ist. Das Gebäude besitzt keinen Keller, so dass Geländeauffüllungen notwendig sind, die ebenfalls an Hand der Planunterlagen erläutert wurden. Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 12:0 Stimmen zu und weist auf den Beschluss zur angrenzenden Doppelhaushälfte zu TOP 4 d hin, da sich eventuell Auswirkungen auf die Platzierung des Doppelhauses im Gesamten ergeben können.

Abstimmungsergebnis: 12:0

**d) Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage, Fl.Nr. 806/19 Gem. Freihalden, Am Herrschaftsanger (Haus 2)**Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Bauvorhabens und die Antragsunterlagen wurden im Zusammenhang mit TOP 4c erläutert. Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan sieht Wohnbauflächen vor. Das Bauvorhaben ist im Zusammenhang mit der Doppelhaushälfte unter TOP 4c zu sehen und ggf. Auswirkungen auf dessen Lage haben könnte. Die zweigeschossige Doppelhaushälfte mit einem Walmdach (Dachneigung 24°) hat die Grundmaße 10,58 m x 7,99 m und eine Höhe von 8,53 m. Auf der Grundstückshälfte wird nur ein Stellplatz dargestellt, so dass der Stellplatznachweis nicht erfüllt ist. Um diesen nachzuweisen müsste die Gebäudehälfte eventuell Richtung Bahn verschoben werden, damit der Stellplatznachweis gelingt. Das Gebäude besitzt keinen Keller, so dass

Geländeauffüllungen notwendig sind, die ebenfalls anhand der Planunterlagen erläutert wurden. Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit 12:0 Stimmen unter der Voraussetzung zu, dass der fehlende Stellplatz noch nachgewiesen wird. Es wird darauf hingewiesen, dass durch Verschieben des Doppelhauses (TOP 4c + TOP 4d) nach Norden zur Bahnlinie noch ein zusätzlicher Stellplatz vor der Doppelhaushälfte möglich wäre.  
Abstimmungsergebnis: 12:0

**e) Sanierung eines best. Daches mit Neubau von Dachgauben, Fl.Nr. 1457/1 Gem. Jettingen, Eichendorffstr. 6**

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Bauvorhabens, die Bestands- und die Bauantragsunterlagen wurden erläutert. Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan sieht Wohnbauflächen vor. Der Antragsteller plant zwei Dachgauben auf der Ostseite seines Wohnhauses mit einer Länge von 3,50 m und eine große Gaube mit 8m Länge auf der Westseite. Vor der ein Balkon errichtet werden soll. Nachdem keine zusätzliche Wohneinheit entstehen soll, ist der Stellplatznachweis durch die vorhandene Doppelgarage geführt. Bei der Prüfung der Unterlagen wurde festgestellt, dass der Grundriss des Obergeschosses nicht mit der Ansicht von Westen übereinstimmt. Die Gaube auf der Westseite ist im Vergleich zur Dachlänge des Gebäudes (ca. 11,10 m) relativ groß, so dass mit der notwendigen Umplanung die Gaubenbreite reduziert werden sollte.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss befürwortet den Bauantrag und weist darauf hin, dass der Grundriss des Obergeschosses und die Ansicht West nicht übereinstimmen. Mit der notwendigen Plananpassung sollte eine Reduzierung der Dachgaubenlänge erfolgen.  
Abstimmungsergebnis: 12:0

**f) Neubau eines Zweifamilienhauses mit Carport, Fl.Nr. 848/20 Gem. Jettingen, Auf der Ebene 11 (Genehmigungsfreistellung)**

Vorinformation: Lageplan

Die Lage des Bauvorhabens und die Pläne wurden erläutert. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Ebene“ und wurde im Genehmigungsfreistellungsverfahren beantragt. Der Antragsteller beabsichtigt ein Zweifamilienhaus mit Erd- und Dachgeschoss und den Grundmaßen 11 m x 11 m und einer Höhe von 7,16 m. Der Doppelcarport mit Abstellraum hat eine Grundfläche von 8,60 m x 4,80 m und überragt den Schutzstreifen für den bestehenden Regenwasserkanal (beidseitig der Kanalachse je 3m) um 50 cm. Dies wurde bereits einmal im Jahr 2003 in einem ähnlichen Fall gewährt, so dass nach Ansicht des Marktes der Antrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren befürwortet werden kann.

Der Bau- und Umweltausschuss nimmt die Information zur Kenntnis.

**g) Tektur zu B2018-541, Erstellung einer Stützwand zur Hangabsicherung und 7 Fertiggaragen, Fl.Nr. 753/1 Gem. Scheppach, Adlerstr. 24**

Vorinformation: Lageplan

Vor der Sitzung fand ein Ortstermin statt.

Der Vorsitzende wies auf die Beratungen und den Beschluss der letzten Sitzung hin und erläuterte nochmals die Lage und die Planung des Bauvorhabens. Der Antragsteller wurde seitens der Genehmigungsbehörde aufgefordert, den Tekturplan aufgrund der geänderten Konstruktionsweise der Garagen (Fertigaragen mit Betonstützwand anstatt Garagen in Massivbauweise). Neben den 7 Garagen wird ein offener Stellplatz errichtet. Die Abstandsflächenübernahmeerklärung des östlichen Nachbarn ist im Antrag enthalten.

Folgende Befreiung vom Bebauungsplan „Weglängen – 1. Änderung“ ist notwendig:

- Garagen außerhalb der Baugrenzen

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag und der erforderlichen Befreiung mit 12:0 Stimmen zu.

**h) Neubau einer Terrassenüberdachung mit Schiebeelementen (Windfang), Fl.Nr. 245/3 Gem. Jettingen, Herrenstr. 9 d**

Vorinformation: Lageplan

Der Vorsitzende wies auf die Beratung und den Beschluss der letzten Sitzung hin. Die Verwaltung hat mittlerweile Rücksprache mit dem Antragsteller gehalten und die Dienstbarkeiten im Grundbuch überprüft. Neben dem Kanal ist auch die Verrohrung des Rieder Baches auf dem Grundstück eingetragen.

Bei einer Besprechung mit dem Bauherrn erklärte dieser, dass er den Kaltwintergarten durch zwei Punktfundamente mit dem Querschnitt 50 x 50 cm und einen Meter tief gründen möchte. Darüber soll ein Träger aufgelegt werden. Der Antragsteller bestätigte, dass der bei Sanierungsarbeiten am Kanal oder der Bachverrohrung die Kosten für den Rück- und Wiederaufbau seines Wintergartens tragen werde einschl. der notwendigen TV-Befahrung und der Kosten für die Grunddienstbarkeit.

Beratung:

Es wurde darauf hingewiesen, dass es mögliche Beschädigungen am Kanal durch die Lastabtragung geben könnte und auf jeden Fall eine TV-Befahrung vor und ca. ein bis eineinhalb Jahre nach der Fertigstellung erfolgen sollte, da sich Schäden oft erst längerfristig einstellen. Der Antragsteller sollte mit seinem Planer eine Lösung suchen, so dass keine Beschädigung des Kanals durch die Gründungen entstehen kann.

Es wurde vorgebracht, dass aus technischer Sicht der Kanal nicht überbaut werden sollte, da dies ein Abweichung von der Norm darstellt, eigentlich vermieden werden sollte und eine Zustimmung kritisch gesehen wurde. Mindestens ist jedoch eine entsprechende Verankerung im Grundbuch notwendig. Auf Anfrage wurde erklärt, dass die Art und Dimension eines möglichen Schadens nicht vorhergesagt werden kann. Auch wäre es wichtig die Lage des Kanals und der Bachverrohrung vor Ort festzustellen. Die Bestandspläne besitzen hier nicht die notwendige Genauigkeit, um eine Einschätzung überhaupt vornehmen zu können.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stimmt dem Bauantrag mit dem Hinweis zu, dass vor Baubeginn und nach Abschluss der Arbeiten (ca. 1-1,5 Jahre) eine TV-Untersuchung des Kanals erfolgen muss. Die Lastabtragung des Bauwerks hat so zu erfolgen, dass der Kanal und die Verrohrung des Rieder Baches nicht beschädigt werden. Die vom Antragsteller erklärte Kostenübernahme für den Abbruch und Wiederaufbau des Wintergartens im Zuge von Sanierungsmaßnahmen am Kanal bzw. der Bachverrohrung ist im Grundbuch zu sichern. Die Kosten für die vorgenannten Maßnahmen sind vom Antragsteller zu tragen.

Abstimmungsergebnis: 9:3

**TOP 5: Sonstiges**

Keine Wortmeldungen.

Böhm  
1. Bürgermeister

Guckler  
Protokollführer