

## **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 31.03.2025**

Die Veröffentlichung der Beschlüsse erfolgt unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Sitzungsniederschrift durch den Gemeinderat.

### **787. Vorstellung Planungskonzept Erweiterungsbau Schule**

Zu Beginn dieses Tagesordnungspunktes begrüßt der Vorsitzende den Architekten Herrn Gibbesch sowie den Freiflächenplaner Herrn Geiger. Herr Gibbesch übernimmt das Wort und erläutert, dass dem Gemeinderat zuletzt am 21.10.2024 der Sachstand zum Erweiterungsbau der Schule Oy vorgestellt wurde.

In der Machbarkeitsstudie wurde noch von der Schülerprognose 23/24 ausgegangen. Diese haben sich in der Prognose im Herbst 2024 angepasst. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in der Sitzung im Oktober 2024 die Freigabe zur Entwurfsanpassung auf 25 Klassenzimmer erteilt. Des Weiteren wurde die Betreuungsquote auf ca. 60% festgelegt, so dass 150 Kinder untergebracht werden können.

Nach Festlegung im Gemeinderat wurde von der Gemeinde in Abstimmung mit FG der Erhebungsbogen fertiggestellt und an die Regierung übermittelt. Diese erarbeitete aufgrund der Schülerprognosen und der Betreuungsquote das Bauprogramm, welches die Grundlage für die Berechnung und Freigabe von Fördermitteln darstellt. Es dürften 2.624 m<sup>2</sup> neue Hauptnutzfläche errichtet werden. In enger Abstimmung zwischen Gemeindeverwaltung, Schulleitung und FG wurde dann unter dem Aspekt „Wirtschaftlichkeit“ der Entwurf des reduzierten Raumprogramms mit 1.503 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche erarbeitet.

Es wurden in einem Flügel vier Betreuungsräume untergebracht, so dass 100 Kinder untergebracht werden können. Die Wände könnten zum Teil mit Faltschichten ausgestattet werden, damit die Maximalbetreuung von 150 Kindern auch durch Raumaufweitungen möglich ist. Auch stehen weitere Räume wie Differenzierungsräume nachmittags zur Verfügung.

Städtebaulich soll sich der Neubau harmonisch in die Gesamtstruktur einfügen. Aus diesem Grund wurden die bestehenden Gebäudeformen mit Pult- und Flachdächern aufgegriffen und fortgeführt. Des Weiteren wurde in der Entwurfsplanung nur ein zentraler Aufzug vorgesehen. Teilweise sind bestimmte Flächen nicht barrierefrei erreichbar. Dies muss noch mit der Regierung abgestimmt werden. Aufgrund der Anordnung der Fluchtwege und Fluchtwegstreppen wurden die Fläche auf das notwendigste reduziert. Das oberste Geschoss soll als Holzbau erfolgen. Im neuen untersten Geschoss soll die Mensa, Küche, OGTS, Technikräume und Büroräume untergebracht werden. Im nächsten Geschoss (Ebene UG Grundschule) soll die Mittagsbetreuung sowie Klassenzimmer und Fachräume verortet werden. Im teilweisen dritten Geschoss des Neubaus (EG Grundschule, UG Mittelschule) wurden Klassenzimmer eingeplant.

Zu den Fördermitteln erläutert Herr Gibbesch, dass die neu erstellten, erweiterten oder umgebauten Nutzflächen nach dem umgesetzten und genehmigten Bauprogramm von der Regierung mit einem Kostenrichtwert von 6.909 €/m<sup>2</sup> bei einer Förderquote von ca. 52 % unterstützt werden. Im Küchen- und Speisebereich wird die Förderung um 15 % erhöht. Die Mittagsbetreuung wird vom Bund mit 6.000 € und 1.500 € Ausstattungspauschale pro geschaffenen Platz gefördert. Hierzu muss der Neubau bis zum 31.12.2027 fertiggestellt werden. Der Förderantrag muss bis zum 30.09.2025 eingereicht werden. Für die Ausführung des obersten Geschosses als Holzbau können 200.000 € Fördermittel des Landesförderprogramms BayF Holz generiert werden. Bei einer entsprechenden Bauweise und einer Zertifizierung könnte die Gemeinde eine Förderung der KfW-Bank erhalten. Diese Mittel sind aber aktuell nicht kumulierbar mit den Ganztagsfördermitteln. Die Förderung der KfW-Bank wurde im letzten Jahr bereits gesenkt. Bei dem aktuellen Wandel der Förderung der KfW-Bank kann eine weitere Änderung der Förderungen möglich sein. Die Zertifizierung verursacht Kosten in Höhe von ca. 130.000 €. Die Stadt Immenstadt hat die Zertifizierung beauftragt, um das bessere Gebäude und evtl. eine Förderung zu erhalten. Um die Zertifizierung zu erreichen, muss diese zu Beginn der Planungsphase mit beauftragt und ausgeführt werden. In der Entwurfsplanung wurde mit dem Standard KfW 40 gerechnet. Bei einem zertifizierten Bau würden dann nur noch ca. 50.000 € Mehrkosten entstehen. Die Förderung der KfW-Bank müsste nach Abzug der Mehrkosten mindestens die Summe der Ganztagsförderung umfassen. Wenn die Nachhaltigkeitszertifizierung zu Beginn der Planungsphase nicht beauftragt wird, ist eine Förderung nicht mehr möglich. Sollten die Fördervoraussetzung des Landes und des Bundes aufgeweitet werden, könnten aber zusätzlich Fördermittel möglich sein. Die bisherigen Bauvorhaben der FG Architekten wurden meistens nur für die zusätzlichen Fördermittel zertifiziert.

Die Baukosten wurden nach der DIN mit dem entsprechenden Regionalaufschlag der BKI 2024 ermittelt. Für die vorgelegte Entwurfsplanung würden sich Gesamtkosten von allen Kostengruppen in Höhe von 16.921.107,90 € ergeben. Bei der Berechnung der Kosten in der Machbarkeitsstudie wurden bestimmte

Kostengruppen, die Ausstattung und die Außenanlagen teilweise nicht mit eingeplant. Aus diesem Grund waren Kosten in Höhe von 2.480.423,15 € in der Machbarkeitsstudie im Vergleich zur Entwurfsplanung nicht mit eingeplant. Die Vergleichsberechnung mit den Kostenrichtwerten von FG Architekten und der Machbarkeitsstudie kommt auf den gleichen Betrag von ca. 14.000.000 € für die Planung der Machbarkeitsstudie.

Für die Entwurfsplanung könnte die Gemeinde Fördermittel in Höhe von 8.417.510,67 € erhalten. Dies würden einen Eigenanteil von ca. 8.503.597 € bedeuten. Herr Gibbesch erläutert hierzu, dass die Kostenschätzung sehr genau und mit höheren Sätzen ausgeführt wurde, damit diese Kosten in der Umsetzung nicht überschritten werden. Der Vorsitzende merkt an, dass sich die bereits im Haushaltsplan eingeplante Verschuldung der Gemeinde bei der Entwurfsplanung um drei Millionen Euro erhöhen würde.

Auf die Frage des Gemeinderats erläutert Herr Gibbesch genauer die im Neubau ausgelagerten Räume und ergänzt, dass im Bestand teilweise für drei Klassenzimmer ein Differenzierungsraum geplant wurde. Im Neubau wurden für vier Klassenzimmer zwei Differenzierungsräume vorgesehen.

Aus dem Gemeinderat wird angeregt, ob die vorgesehenen Pultdächer auch als ein Satteldach vorgesehen werden können, damit keine Mehrkosten bei einem Problem mit einem Flachdach entstehen. Herr Gibbesch gibt hierzu an, dass die Möglichkeit besteht und die Kosten für die Pultdächer oder ein Satteldach neutral sind.

Der Gemeinderat merkt an, dass in der Haushaltsplanung von Kosten zwischen 11 und 12 Millionen Euro ausgegangen wurde. Nun sind die Kosten auf 16 bis 17 Millionen Euro angestiegen. Dies kann die Gemeinde nicht finanzieren. Die aktuell ansteigenden Schülerzahlen gehen voraussichtlich nach dem Höchstpunkt wieder zurück. Hierbei wurden nach Herrn Gibbesch aber keine Baugebiete oder Flüchtlingsbewegungen miteingeplant. In der Entwurfsplanung wurden 25 Klassenzimmer vorgesehen. Im Raumprogramm der Regierung wurden aber nur 24 Klassenzimmer genehmigt. Bei der eingeplanten Anzahl an Klassenzimmern würde die Schülerzahl pro Klassenzimmer bei ca. 20 Schülern liegen. In der Grundschule liegt die Teilungsgrenze aber bei 28 Kindern. Hierzu erläutert die Schulleitung, dass die Anzahl der Klassenzimmer pro Jahrgangsstufe berechnet werden muss und nicht die Gesamtzahl aufgeteilt werden kann. Je nach der Schülerzahl ergeben sich dann nach der Teilungsgrenze mehr oder weniger Klassenzimmer. Des Weiteren wurde aus dem Gemeinderat angeregt, dass nach der Definition des Churer Modells keine zusätzlichen Flächen notwendig sind. Der Frontalunterricht könnte auch durch die Umstellung des Klassenzimmers abgewandelt werden. Des Weiteren sind in der SchulbauV keine Differenzierungsräume vorgesehen. Die Entwurfsplanung müsste nach dem Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit nochmal reduziert und teilweise weniger Differenzierungsräume vorgesehen werden. Bei der aktuell geplanten Verschuldung hat die Gemeinde bereits wenig Spielräume für weitere Aufgaben. Herr Gibbesch erläutert hierzu, dass das Raumprogramm der Regierung die Klassenzimmer mit Nebenaufläufen vorgibt. Diese Flächen wurden nicht überschritten und in der Entwurfsplanung noch gut unterschritten. Die Differenzierung wird im Raumprogramm mehr berücksichtigt, da sich der pädagogische Ansatz geändert hat. In der Entwurfsplanung wurden bereits weniger Differenzierungsräume vorgesehen als in den Planungen für andere Schulen.

Des Weiteren wird aus dem Gemeinderat darauf hingewiesen, dass in den letzten Jahren die prognostizierten Schülerzahlen nicht eingetreten sind. Die in zwei Jahren eingeplanten Container wurden nicht benötigt. Außerdem wurde in den Vergabegesprächen mit FG besprochen, dass der Neubau in einem Riegel geplant werden sollte. Dies wurde nun abgeändert. Hierzu erläutert Herr Gibbesch, dass dies aufgrund der Vergrößerung des Gebäudes sowie der Topografie nicht mehr möglich war. Die Planungen der Machbarkeitsstudie konnten aufgrund der höheren Schülerzahlen nicht mehr fortgeführt werden. Der Neubau wurde nach dem Raumprogramm der Regierung vorgesehen. Ein evtl. Einschränkung des Raumprogramms ist dann die Aufgabe des Gemeinderats. Dies kann von Seiten des Architekten nicht erfolgen.

Aus dem Gemeinderat wird darauf hingewiesen, dass bereits in früheren pädagogischen Ansätzen ein Differenzierungsraum für zwei Klassenzimmer vorgesehen wurde. Die Notwendigkeit hierfür steigt aufgrund der vielen verschiedenen Betreuungen der Schüler. Da in der Schülerprognose keine Bau- oder Flüchtlingsentwicklungen vorgesehen wurden, sollte der Neubau auch nicht zu klein geplant werden. Das Raumprogramm der Regierung wurde mit der Entwurfsplanung eingehalten. Der Kindergarten Vogelneest wurde seit seiner Errichtung mit drei Gruppen auf insgesamt acht Gruppen erweitert. Bereits bei der Erweiterung der Schule 1999/2000 konnten die Kosten nur durch die Veräußerung eines Baugebiets an eine Bau-träger getragen werden. Ab 2026 besteht ein Betreuungsanspruch zu dem die Gemeinde verpflichtet ist. Bei der Teilungsgrenze für Schulklassen macht oft eine Veränderung von 2 bis 3 Schülern einen großen Unterschied. Deswegen können sich teilweise ungeplante Veränderungen ergeben. Der Schuldenstand der

Gemeinde lag teilweise bei 19 Millionen DM. Aus diesem Grund sollte die Gemeinde auch die zukünftige Verschuldung wieder reduzieren können.

Der Gemeinderat weißt darauf hin, dass eine Reduzierung des Anbaus um zwei bis drei Klassenzimmer die Mehrkosten nicht um fünf Millionen Euro verringert. Die Ausführung des Baus als Einzeiler sollte aber Baukosten einsparen. Es handelt sich bei der Schule um eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Es müssen aber die weiteren Pflichtaufgaben auch berücksichtigt werden. Ein Einzeiler könnte auch am Standort des Lehrerwohnhauses sowie des Allwetterplatzes erfolgen. Hierzu erklärt Herr Gibbesch, dass der Standort nach der Machbarkeitsstudie beibehalten wurde. Aufgrund der Förderfristen besteht ein zeitlicher Druck, dass die Planungen fertiggestellt werden. Eine neue Planung an einem anderen Standort würde dies verzögern. Die genauen Kosten können auch erst ab der Entwurfsplanung genannt werden. Eine Vergleichsberechnung für die Errichtung des Neubaus in einem Riegel könnten erfolgen, da sich nur Kosteneinsparungen durch die teilweise geringeren Flurflächen ergeben würden. Der Standort am Allwetterplatz würde der aktuell in der Außenanlagenplanung vorgesehenen Zuwegung vom Buswendeplatz widersprechen.

Herr Gibbesch antwortet auf die Frage des Gemeinderats, dass die Baukosten pro m<sup>2</sup> mit den Zahlen von anderen Schulplanungen übereinstimmen. Zu berücksichtigen ist, dass im Raumprogramm der Regierung nur die Hauptnutzflächen angegeben sind.

Im Gemeinderat soll berücksichtigt werden, dass es sich bei der Schulbauplanung um die Zukunft der Oy-Mittelberg Kinder und eine Pflichtaufgabe handelt. Der Schulstandort Oy mit der Kooperation mit Pfronten soll nicht aufgrund einer zu geringen Investition wegfallen. Der Abriss des Wohnraums im Lehrerwohnhaus für einen Schulhausbau sollte in der aktuellen Wohnraumsituation überdacht werden.

Auf die Fragen des Gemeinderats zur KfW-Förderung erläutert Herr Gibbesch, dass die Zertifizierung jetzt begonnen werden müsste. Der Nachweis ist für 48 Monate gültig, in denen die Förderung beantragt werden kann. Die Fördervoraussetzung der KfW sowie der Bund und Länder sich noch verändern können und beide Fördermittel möglich wären. Die Mehrkosten für die Zertifizierung liegen bei 130.000 €. Die Mehrkosten für die Errichtung nach KfW 40 statt 70 liegen bei ca. 250.000 € bis 500.000 €. Das Gebäude in der Entwurfsplanung mit den Betreuungsräumen könnte auch getrennt von dem weiteren Neubaublock errichtet werden. Das Gesamtvorhaben müsste für die Bundesförderung aber bis zum 31.12.2027 fertiggestellt werden.

Darauf erläutert Herr Geiger die Außenanlagen. Das Büro Geiger & Waltner war bereits bei den Außenanlagen des ersten Krippenbaus beteiligt. Zur Ermittlung der Grundlagen sind verschiedene Ortstermine und Dokumentationen sowie Analysen erfolgt. Die Ergebnisse wurden in Konzeptionen für die Teilbereiche Bestand, Neubau und Buswendeplatz zusammengefasst.

Im Bestand wurden anhand der neuen Schülerzahlen die Pausenflächen geprüft. Die notwendigen Flächen von 753 m<sup>2</sup> für die Grundschule und 819 m<sup>2</sup> für die Mittelschule können mit insgesamt ca. 4.500 m<sup>2</sup> Gesamtfläche eingehalten werden. Hierbei wurde der Allwetterplatz als Pausenhof miteinberechnet. Der bisherige Haupteingang wird als Schülereingang für ungünstig angesehen. Aufgrund einer neugeplanten Zuwegung vom Buswendeplatz soll der Eingang der Mittelschule am Allwetterplatz als neuer Schülerhauptzugang verwendet werden. Der neu geplanten Zugangsbereich an der Mittelschule soll als Vorplatz und Pausenhof umgestaltet werden. An der aktuellen Zufahrt zwischen den Lehrerwohnhäusern und der Schule sollen Barrierefreie Parkplätze vorgesehen werden.

Aufgrund der verschiedenen Ebenen des Neubaus sind Treppenanlagen und Mauern notwendig. Von der Kressener Straße soll das Gebäude zur Anlieferung erreichbar sein und drei Parkplätze vorgesehen werden. Ein Großteil der bisherigen Grünfläche bleibt bestehen. Der bestehende Ruhebereich im Pausenhof der Grundschule soll umgestaltet werden.

Die aktuelle Situation am Buswendeplatz wurde mit der Schulleitung, dem Rathaus und den Busunternehmen begutachtet. Der Laufweg der Schüler ist nicht optimal und gefährlich. In einer neuen Schleppkurve können drei Busse halten. Die Schüler können dann über einen Fußweg die Kressener Straße überqueren und entlang des Allwetterplatzes zum neuen Schülereingang gelangen. Die Einmündung der Kressener Straße soll aufgeweitet werden und ein Gehweg geschaffen werden. In der Mitte der Schleppkurve sind Parkplätze für das Schulpersonal angedacht.

Auf die Frage des Gemeinderats erläutert Herr Geiger, dass die Überquerung der Kressener Straße durch einen Zebrastreifen erfolgen kann. Dieser Bereich kann durch eine Materialveränderung oder eine farbliche Darstellung gekennzeichnet werden. Dies wurde aber noch nicht abschließend festgelegt.

Der Gemeinderat weißt drauf hin, dass die Überquerung weiter nach Süden verlegt werden könnte, wenn der Weg entlang des Allwetterplatzes breiter oder auch weiter im Süden geplant werden würde. Auch könnte der Zebrastreifen breiter ausgeführt werden. Dies wurde aktuell nicht berücksichtigt, da weiterhin die Hälfte der Fläche als Grünfläche für die Bewohner des Lehrerwohnhauses eingeplant und Weg am Allwetterplatz nicht als Schulhof vorgesehen wurde.

Der Vorsitzende hält abschließend fest, dass die Entwurfsplanung auf 24 Klassenzimmer reduziert werden soll. Die Einschränkung der Differenzierungsräume, die Errichtung als ein Riegel und die Reduzierung um ein Geschoss soll durch den Architekten geprüft werden.

## **788. Aufstellung des Bebauungsplanes „Petersthal-Schachenstraße“**

### **a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

In der Gemeinderatssitzung am 27.01.2025 wurden die eingegangenen Stellungnahmen zum damaligen Bebauungsplanentwurf ausführlich besprochen und einer Abwägung unterzogen. Aufgrund der Verlagerung des Raucherbereiches war eine nochmalige, verkürzte Auslegungs- und Beteiligungsrunde erforderlich.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit E-Mail-Schreiben vom 19.02.2025 die 3 von der Änderung betroffenen Behörden sowie anderweitige Träger öffentlicher Belange (LRA, WWA, Handwerkskammer) erneut zu einer Stellungnahme aufgefordert. Sie hatten bis zum 07.03.2025 Zeit, sich zu äußern.

Parallel hierzu wurde der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.03.2025 bis 16.03.2025 erneut öffentlich ausgelegt. **Von Bürgern sind keine Stellungnahmen eingegangen.**

### **1. Stellungnahme des Landratsamts Oberallgäu, eingegangen am: 03.03.2025**

Der Raucherbereich soll im Südwesten mit einer bis zum Dach des Anbaus hochgeführten rd. 3,2 m hohen Wand versehen werden. Im Berechnungsmodell wird die westliche Wand des Anbaus sowie die Dachfläche mit einem Schalldämmmaß von  $R_w > = 25$  dB eingestellt. Als nördlicher Abschluss ist eine Wand mit einer Höhe von 1 m geplant. Es wird eine massive Wand bzw. als Wand mit einer Stärke von mehr als 10 cm und einer Höhe von 1,2 m empfohlen. Dies soll verhindern, dass die Wand als Sitzgelegenheit genutzt wird. Die Wand soll von der Nordwestecke des Anbaus bis in die Höhe der Eingangstür über eine Länge von rd. 3,2 m verlaufen. Zur Lärminderung sollen zusätzlich die westliche Umfassungswand bis zur Dachfläche hochabsorbierend (Absorptionsverlust 8 dB) und eine Lärmschutzwand östlich der Eingangstür (eingezeichnet Anlage A3 im Schallschutzgutachten der Fa. Wölfel vom 29.01.2025, Berichtsnummer Y1096.001.02.001) mit einer Höhe von 3,2 m entlang des Raucherbereichs und einem Schalldämmmaß von  $R_w > = 20$  dB errichtet werden.

Unter Beachtung dieser Baumaßnahmen unterschreiten an den nächstgelegenen Immissionsorten die vom Raucherbereich ausgehenden Lärmimmissionen die zulässigen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A). In die Satzung wurden in einem Baurecht auf Zeit nachfolgende Regelungen für den Raucherbereich aufgenommen:

- Höhe der westlichen Wand: 3,2 m
- Ausführung der westlichen Wand mit  $R_w > = 25$  dB hochabsorbierend mit einem Absorptionsverlust von 8 dB
- Ausführung der Dachfläche mit  $R_w > = 25$  dB
- Höhe der nördlichen Brüstung: 1,2 m
- Länge der nördlichen Brüstung: 3,2 m
- Höhe der östlichen Wand: 3,2 m
- Ausführung der östlichen Wand  $> = 20$  dB
- Fugenlose Verbindung von Wand- und Dachflächen

Angaben zur Lage und Länge der östlichen Wand am Raucherbereich wurden hier nicht konkretisiert. Sofern die Schallschutzgutachten Bestandteil der Planung sind kann auch auf die Anlage A3 im Schallschutzgutachten der Fa. Wölfel vom 29.01.2025, Berichtsnummer Y1096.001.02.001, verwiesen werden.

**Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind redaktionell noch Angaben zur Lage und Länge der östlichen Wand aufzunehmen. Im Übrigen wurden alle immissionsschutzfachlichen Anforderungen hervorragend in Satzung, Planzeichnung und Begründung eingearbeitet.**

### **Beschluss:**

Die grundsätzlich sehr positive Stellungnahme des technischen Umweltschutzes wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben zur Lage und Länge der östlichen Wand werden in der Satzung ergänzt.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **2. Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts Kempten, eingegangen am: 03.03.2025**

Zu der o.g. Planung haben wir **keine weiteren Hinweise** und Empfehlungen oder Ergänzungen zu unserer vorhergehenden Stellungnahme vom 18.11.2024. Die wasserwirtschaftlichen Belange inkl. Bodenschutz wurden auch unter Berücksichtigung des mit Schreiben vom 19.02.2025 ebenfalls übersandten Abwägungsergebnisses **ausreichend berücksichtigt**.

### **Beschluss:**

Die positive Stellungnahme des WWA Kempten wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **3. Stellungnahme der Handwerkskammer für Schwaben, eingegangen am: 06.03.2025**

Mit den Änderungen des neuen Planentwurfs in der Fassung vom 17.02.2025 besteht Einverständnis. In der Schachenstraße 2 befindet sich die Schlossar's Doni GmbH und in der Schachenstraße 8 befindet sich die Metzgerei Michael Ettensperger, welche über eine EU-Zulassung verfügt und daher auch schlachtet. In der Begründung zu Ziffer 6.3 zum Immissionsschutz heißt es: Von der Schlosserei und der Metzgerei ist im qualifizierten Bereich des Bebauungsplans **mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen**.

Was das Thema Lärm anbelangt, können wir dieser Aussage insoweit zustimmen. Wir hatten uns damit in der Vergangenheit intensiv beschäftigt. Was das Thema Geruch anbelangt, sehen wir die Frage, ob mit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist, als nach wie vor ungeklärt an. Wir sind jedoch mit der Vorgehensweise laut Abwägungsergebnis (Auszug aus der Niederschrift), worüber wir mit Schreiben vom 19.02.2025 in Kenntnis gesetzt worden sind, einverstanden. Wenn so verfahren wird, ist auch nach unserer Auffassung ein Geruchsgutachten entbehrlich.

### **Beschluss:**

Die positive Stellungnahme der Handwerkskammer für Schwaben wird zur Kenntnis genommen. Vor Inkrafttreten der Satzung ist im Grundbuch die bestehende Immissionsduldungsverpflichtung um die Gerüche der umliegenden Gewerbebetriebe zu ergänzen.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

### **Beschlüsse zum Verfahren:**

1. Die im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Petersthal-Schachenstraße“ eingegangenen Stellungnahmen wurden behandelt und abgewogen (siehe Einzelabwägungen). Das Ergebnis ist den Betroffenen mitzuteilen.
2. Von der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Petersthal-Schachenstraße“ ein.
3. Da die vorgenommenen redaktionellen Konkretisierungen und Klarstellungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, ist kein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

## b) Satzungsbeschluss

Nachdem infolge der vorgenommenen fachlichen Würdigungen und Abwägungen lediglich einige wenige redaktionelle Konkretisierungen und Klarstellungen an den Unterlagen des Bebauungsplanes „Petersthal-Schachenstraße“ erforderlich werden, muss kein erneutes Beteiligungs- / Auslegungsverfahren mehr durchgeführt werden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Petersthal-Schachenstraße“ kann demnach mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden. Mit dessen ortsüblicher Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Petersthal-Schachenstraße“ in der Folge in Kraft, vorausgesetzt die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Oy-Mittelberg ist vorher bereits wirksam.

### **Beschlüsse:**

1. Der Bebauungsplan „Petersthal-Schachenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung und dem Textteil, jeweils in der Fassung vom 31.03.2025, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
2. Die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 31.03.2025 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes „Petersthal-Schachenstraße“ gebilligt.
3. Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist noch die Eintragung der erforderlichen Regelungen im Grundbuch für die Geruchsdienstbarkeit, die Sicherung der Ausgleichsfläche sowie des Gehrechtes für die Fußwegeverbindung in Richtung Vereins- und Gästehaus abzuwarten.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

## **789. Erschließung Baugebiet Petersthal – Schachenstraße**

Vorstellung und Billigung des Planungskonzeptes

Auf Grundlage des Bebauungsplanes und in Abstimmung mit dem planenden Architekten hat das beauftragte Schwäbische Ing.Büro Jellen aus Kempten die bautechnische Planungskonzeption für die Erschließung der Bauplätze erarbeitet.

Die aktuelle Kostenberechnung stellt sich wie folgt dar:

### **Zusammenstellung Kostenberechnung Kanal, Wasser und Straßenbau**

	<b>Baukosten [€]</b>	<b>Hausanschlüsse öffentlich [€]</b>	<b>Hausanschlüsse privat [€]</b>	<b>Summe [€]</b>
<b>A. Regenwasser Kanal DN 150/250</b>	43.000	4.000	21.000	<b>68.000</b>
<b>B. Schmutzwasser Kanal DN 250</b>	26.000	5.000	15.000	<b>46.000</b>
<b>C. Wasserleitung DN 100 GGG</b>	48.000	9.000	2.000	<b>59.000</b>
<b>D. Straßenbau</b>	48.000	0	0	<b>49.000</b>
<b>Summe</b>	<b>117.000</b>	<b>18.000</b>	<b>38.000</b>	<b>222.000</b>

**Alle Preisangaben brutto**

Aufgestellt:  
Kempten, den 21.03.2025

Schwäbisches Ingenieurbüro  
Jellen

Die Straßenbaukosten einschl. Baunebenkosten können als Erschließungsbeiträge zu 90 % über die vier gemeindlichen Bauplätze refinanziert werden. Die drei westlichen Bauplätze sind über die bestehende Schachenstraße erschlossen und daher nicht an den Straßenbaukosten zu beteiligen.

Alle 7 Baugrundstücke werden an die gemeindliche Trinkwasserversorgung sowie an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Für die gemeindlichen Baugrundstücke sowie die Erschließungsstraße erfolgt unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften eine Einleitung des Regenwassers in den östlich gelegenen Bach. Die 3 westlichen, privaten Baugrundstücke entwässern in eigener Zuständigkeit/Kosten in den westlich gelegenen Bachlauf.

Auf Basis der heutigen Entscheidung erfolgt die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Ausschreibung der Maßnahme. In Abstimmung mit dem Ing.Büro ist die Vergabe der Arbeiten in der GR-Sitzung am 23.06.2025 vorgesehen, die Ausführung ab August, Bauzeit ca. 3 Monate. Parallel hierzu werden die Unterlagen für die wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung der Niederschlagswassers erarbeitet und beim Landratsamt eingereicht.

Ein Gemeinderatsmitglied erkundigt sich, ob der Fußweg der Gemeinde gehört. Herr Haug antwortet daraufhin, dass nur die Fußwegverbindung zur Gemeinde gehört und sich der Hauptweg in Privatbesitz mit Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Oy-Mittelberg befindet.

Daraufhin kommt im Gremium die Frage auf, ob und von wem der Fußweg (inkl. Der Fußwegverbindung im Gemeindebesitz) im Winter geräumt wird. Herr Haug erläutert, dass es für den Fußweg keine Räum- und Streupflicht geben wird, weder für die Gemeinde, noch für die Anlieger. Dies soll über die Widmung geregelt werden und Hinweisschilder aufgestellt werden.

Danach wird aus dem Gremium der Vorschlag eingebracht, ob nicht Kies für die Fußwegverbindung der Gemeinde ausreichend sei. Herr Haug erklärt, dass zwar eine Asphaltierung des Weges empfohlen wurde, aber eine Ausführung mit Kies grundsätzlich auch möglich ist. Der Vorsitzende lässt daraufhin abstimmen, ob die Fußwegverbindung mit Asphalt oder mit Kies ausgeführt werden soll:

**Die Ausführung der Fußwegverbindung soll mit Kies, anstatt von Asphalt erfolgen.**

Abstimmungsverhältnis: 10 : 7

Der Beschluss wird deshalb vom Vorsitzenden wie folgt geändert:

**Beschluss:**

Die vorliegende Erschließungsplanung des Ing.Büro Jellen aus Kempten für die Erschließung des Baugebietes „Petersthal – Schachenstraße“ wird gebilligt. Die Fußwegverbindung zwischen dem Wendehammer und dem privaten Weg soll mit Kies, anstatt von Asphalt, ausgeführt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte für eine Umsetzung im Sommer/Herbst 2025 gemeinsam mit dem Ing.Büro vorzubereiten.

Abstimmungsverhältnis: 17 : 0

**790. Verschiedenes, Anfragen**

- a) Gemeinderat Haslach merkt an, dass sich schon mehrere Bürger bei Ihm über den Baubeginn in der Poststr. / Maria Rainer Str. ohne Abstimmung mit den Anliegern beschwert haben. Herr Haug entschuldigt sich und erklärt, dass es sich dabei noch nicht um die geplanten Bauarbeiten durch die Gemeinde handelt, sondern dass, nach einer sehr kurzfristigen Anfrage des Nahwärmerversorgers, dieser mit den Bauarbeiten zur Erweiterung des Nahwärmenetzes in Oy begonnen habe. Er sichert dem Gremium zu, dass bei der Baumaßnahme der Gemeinde die Anlieger rechtzeitig informiert werden.

Oy-Mittelberg, den 02.04.2025

Gemeinde Oy-Mittelberg

*Lucas M. Reisacher*

Lucas Reisacher  
Erster Bürgermeister