

# GEMEINDE SCHONSTETT

LANDKREIS ROSENHEIM



## NIEDERSCHRIFT DER ÖFFENTLICHEN GEMEINDERATSSITZUNG

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 24.01.2024  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ort: Sitzungszimmer des Gemeindehauses

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Vorsitzender

Dirnecker, Paul

#### Mitglieder des Gemeinderates

Bichler, Josef  
Bock, Franz  
Dirnecker, Simon  
Fridgen, Monika  
Hörmann, Manuela  
Mittermeier, Manfred  
Obermaier, Josef  
Obermayer, Andreas  
Schneid, Wolfgang, Dr. med.  
Stübl, Rupert  
Wagner, Korbinian

#### Schriftführer/in

Gruber, Katharina

#### ***Abwesende und entschuldigte Personen:***

#### Mitglieder des Gemeinderates

Leidig, Regina entschuldigt

#### Weitere Anwesende

5 Zuhörer

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung der Gemeinschaftsversammlung
- 2 AWO-Haus für Kinder Schonstett; Vorstellung des Haushaltsplanes 2024 mit Beschlussfassung über die Zustimmung (nochmalige Behandlung)
- 3 AWO-Haus für Kinder Schonstett; Beschlussfassung über die Höhe der Elternbeiträge ab dem 01.09.2024
- 4 Bauantrag xx GmbH & Co.KG, auf Neubau einer Halle mit Büros und Betriebsleiterwohnung sowie Errichtung von Garagen und Stellplätzen; Gewerbegebiet Achen 4; Fl.Nr. 218
- 5 Bauantrag xx, auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Hobbywerkstatt, Amselweg 6, Fl.Nr. 752, 752/1, Gem. Schonstett
- 6 Sonstiges, Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

1. Bürgermeister Paul Dirnecker eröffnet um 19:30 Uhr die Gemeinderatssitzung. Er begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

<b>TOP 1</b>	<b>Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Sitzung der Gemeinschaftsversammlung</b>
--------------	---

Der Vorsitzende stellt fest, dass sämtliche Gemeinderatsmitglieder ordnungsgemäß zur Sitzung geladen wurden und dass Ort, Zeitpunkt und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung rechtzeitig bekanntgemacht worden sind.

Gegen die Niederschrift über die öffentliche Gemeinderatssitzung vom 13.12.2023 wurden keine Einwendungen erhoben. Sie gilt daher als vom Gemeinderat genehmigt.

Die Niederschrift über die nicht öffentliche Gemeinderatssitzung vom 13.12.2023 ist im Umlauf. Sofern bis zum Ende der heutigen Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gilt auch diese als genehmigt.

Aufgrund der Todesfälle am 24.12.2023 von Julianne Riepertinger und Luitpold Maier wird eine Gedenkminute abgehalten.

<b>TOP 2</b>	<b>AWO-Haus für Kinder Schonstett; Vorstellung des Haushaltsplanes 2024 mit Beschlussfassung über die Zustimmung (nochmalige Behandlung)</b>
--------------	--

Der Vorsitzende erinnert das Gremium an die Behandlung des TOP's in der letzten Sitzung (13.12.2023, TOP 5). Damals wurde von einer Beschlussfassung abgesehen und eine nochmalige Behandlung des TOP's in der Januarsitzung gewünscht.

Hintergrund hierfür war, dass dem Gremium wichtige Informationen, wie z.B. der derzeitige Betreuungsschlüssel ist, fehlten. Zudem muss aus Sicht des Gremiums über die Erhöhung der Elternbeiträge für das Kindergartenjahr 2024/2025 diskutiert und Beschluss gefasst werden. Im Falle einer Erhöhung muss diese Erhöhung in den Haushalt eingeplant werden.

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Reiserer, Geschäftsleiter AWO Kreisverband Rosenheim e.V., zu diesem TOP, der anschließend zu den vorstehenden Punkten, zum Haushalt 2024 bzw. den Fragen des Gremiums Stellung nimmt.

Vor der Beschlussfassung gibt der Vorsitzende nochmals das Schreiben der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Rosenheim vom 20.10.2023 sowie den Haushaltsplan 2024 bekannt und gibt entsprechende Erläuterungen dazu.

Für die Planung ist die AWO von einer durchschnittlich zu betreuenden Kinderzahl von 69 Kindern ausgegangen. Davon haben 8 Kinder den Status Integration. Bei der kindbezogenen Förderung hat die AWO 70 Z-Stunden für Integration berücksichtigt, sowie 20.000 € Personalbonus.

Der Haushaltsplan sieht Einnahmen und Ausgaben in Höhe von 904.241 € (Vorjahr: 779.490 €) sowie einen Defizitausgleich der Gemeinde in Höhe von 66.781 € (Vorjahr: 50.902 €) vor. Die Verwaltungskostenumlage (8 % der Gesamtkosten) beläuft sich laut Haushaltsplan auf 66.981 € (Vorjahr: 57.740 €).

Für Ersatz- und Neubeschaffungen wurden von der AWO 800 € Integrationsmaterial (vom Bezirk refinanziert) und u.a. Gelder für eine Regalwand im Turnraum, Schlafmatten für die Krippe, Beamer und digitale Bilderrahmen sowie für Kleinteile in den Haushalt eingestellt.

Zudem eingestellt wurden zusätzliche Mittel:

- beim Fortbildungsbudget für Qualifizierungsmaßnahmen zur Ergänzung- bzw. Fachkraft,
- bei der Hausreinigung für die Reinigung der losen Teppiche und
- bei den Gartenkosten für Kleinteile.

Hinweis:

Der Sandkasten müsste von der Gemeinde saniert werden.

**Der Gemeinderat fasst hierzu mit 12 / 0 Stimmen folgenden Beschluss:**

Die Zustimmung zum Haushalt 2024 für das AWO-Haus für Kinder Schonstett wird unter der Maßgabe erteilt, dass die Erhöhung der Elternbeiträge zum 01.09.2024 noch im Haushalt zu berücksichtigen ist.

**TOP 3 AWO-Haus für Kinder Schonstett; Beschlussfassung über die Höhe der Elternbeiträge ab dem 01.09.2024**

Der Vorsitzende berichtet von der Besprechung mit Frau Promann und Herrn Reiserer von der AWO Rosenheim.

Die Personalkosten sind extrem gestiegen, sodass eine Erhöhung der Elternbeiträge um 5 % ab dem Kiga-Jahr 2024/25 mehr als gerechtfertigt erscheint.

Die Geschwister-Ermäßigung, die in den letzten Jahren nicht mehr gewährt wurde, soll wieder aufgenommen werden. Sie soll immer für das ältere Kind gewährt werden.

Derzeit würden 10 Kinder von dieser Ermäßigung profitieren.

Folgende Elternbeiträge ergeben sich nach der Erhöhung:

Bereich	Buchungszeiten	aktuelle Beiträge		Vorschlag für Kiga-Jahr 2024/25 lt. Besprechung	
		Monatsbeitrag	Geschwister	Monatsbeitrag	Geschwister
Krippe	3 - 4 Std.	191,00 €		201,00 €	181,00 €
	4 - 5 Std.	212,00 €		223,00 €	201,00 €
	5 - 6 Std.	234,00 €		245,00 €	221,00 €
	6 - 7 Std.	255,00 €		267,00 €	241,00 €
	7 - 8 Std.	277,00 €		289,00 €	260,00 €

Kindergarten	3 - 4 Std.				
	4 - 5 Std.	122,00 €		128,00 €	115,00 €
	5 - 6 Std.	134,00 €		141,00 €	127,00 €
	6 - 7 Std.	147,00 €		154,00 €	139,00 €
	7 - 8 Std.	159,00 €		167,00 €	150,00 €

Zu diesen Elternbeiträgen wird noch zusätzlich das monatliche Spielgeld in Höhe von 7,00 € fällig.

Der Elternbeirat wurde von der AWO über diesen Vorschlag ordnungsgemäß informiert.

#### **Das Gremium fasst hierzu mit 12 / 0 Stimmen folgenden Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Erhöhung der Elternbeiträge ab dem Kiga-Jahr 2024/25 gemäß vorstehender Tabelle zu.

**TOP 4      Bauantrag xx GmbH & Co.KG, auf Neubau einer Halle mit Büros und Betriebsleiterwohnung sowie Errichtung von Garagen und Stellplätzen; Gewerbegebiet Achen 4; Fl.Nr. 218**

**Kanal:** Bestand  
**Regenwasser:** Niederschlagswassererklärung liegt vor → Versickerung auf dem Grundstück  
**Wasser:** erschlossen - lt. Stellungnahme WZV v. 02.01.2024  
**Straße:** Bestand  
**Stellplätze:** Stellplatznachweis im Antrag enthalten

Das Gremium nimmt Einsicht in die vorliegenden Planunterlagen.

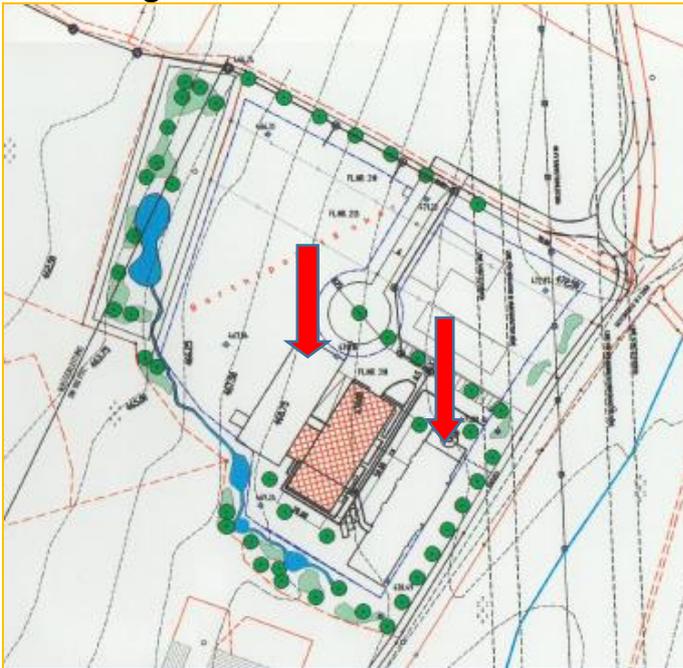
Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Achen“ der Gemeinde Schonstett. Dort sind Vorhaben zulässig, wenn Sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen. Im vorliegenden Antrag wird der Einbau einer Betriebsleiterwohnung beantragt. Da dies lt. Bebauungsplan nur Ausnahmsweise zulässig ist, ist der Antrag im Rahmen einer Baugenehmigung zu behandeln und wird nicht im „Büroweg“ als Genehmigungsfreistellung behandelt.

Eine Genehmigungsfreistellung ist zudem auch nicht möglich, da es sich um einen Sonderbau handelt.

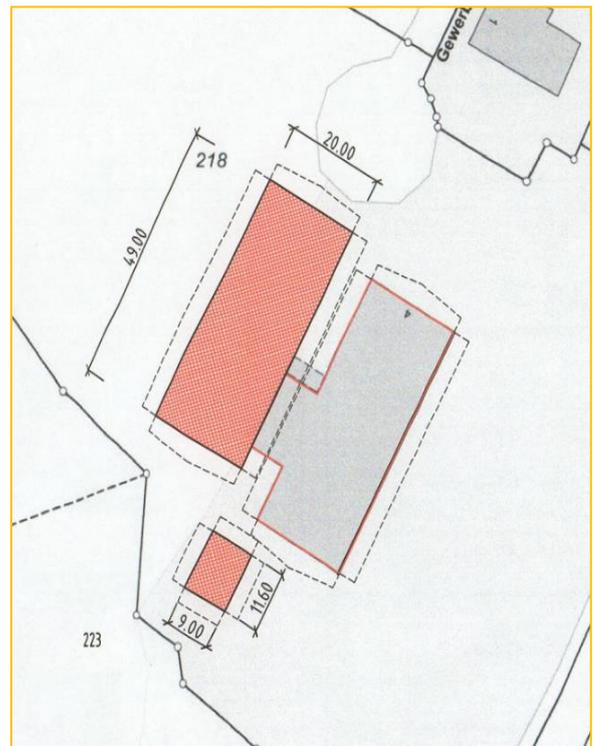
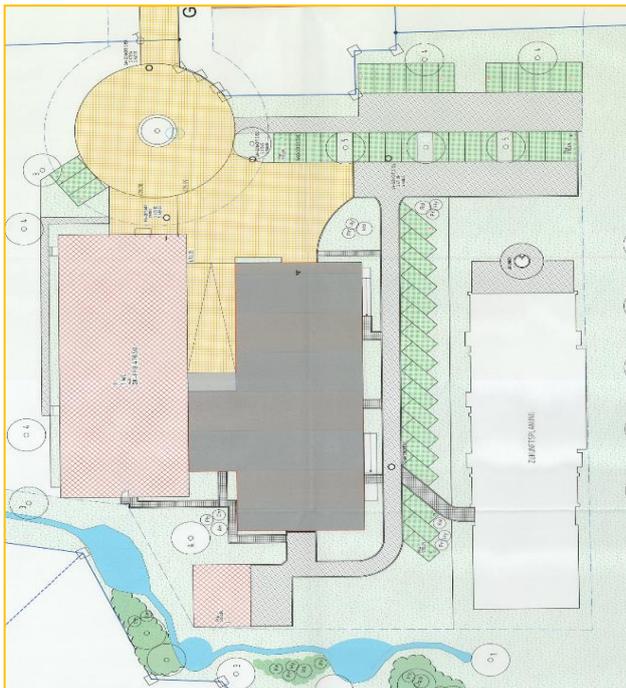
Das bestehende Gebäude (Bauantrag aus 2008) beinhaltet bereits eine sehr großzügig dimensionierte Betriebsleiterwohnung (213,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche), die derzeit von vier Personen bewohnt wird, die augenscheinlich keine familiäre Verbindung haben. Am Gebäude sind vier Briefkästen angebracht. **Dies legt die Vermutung nahe, dass nicht nur die eine (genehmigte) Wohnung, sondern, abweichend von der Genehmigung, mehrere Wohnungen eingebaut wurden.**

Zudem wurden beim Antrag aus 2008 neben dem damals beantragten und jetzt bestehenden Gebäude bereits zwei weitere Gebäudekomplexe vorgesehen.

## Bauantrag 2008



## Bauantrag 2023



Der Bauwerber argumentiert, dass es sich beim Bauherrn im Gegensatz zur bestehenden Bebauung bei dem aktuellen Antrag um einen anderen Bauherrn handelt. Da die beiden Firmen separat voneinander zu betrachten sind, ist aus seiner Sicht für das beantragte Gebäude erneut eine Betriebsleiterwohnung erforderlich.

Auf Nachfrage in der Bauabteilung vom Landratsamt Rosenheim am 16.01.2024, besteht aus deren Sicht keine Notwendigkeit für eine weitere Betriebsleiterwohnung. Im Bestand ist bereits eine sehr große Betriebsleiterwohnung vorhanden und bei dem geplanten Gebäude handelt es sich grundsätzlich um keine neue gewerbliche Tätigkeit,

auch wenn der Antragsteller nicht identisch mit dem bestehenden Gewerbebetrieb ist. Das Landratsamt hat vom Bauwerber bereits mehrfach (mit Schreiben vom 30.10.2023, 04.12.2023 und 18.12.2023) Erläuterungen erhalten, in denen Begründungen für die Notwendigkeit einer weiteren Betriebsleiterwohnung aufgeführt sind.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass in einem bestehenden Gewerbegebiet, in dem ausnahmsweise Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden können, auf das Verhältnis von Wohnnutzung zu Gewerbenutzung ein besonderes Augenmerk zu legen ist. **Wird die Wohnbebauung zu viel, kann es sein, dass der Gebietscharakter „kippt“.** Dies hätte zur Folge, dass der Gebietscharakter des Bebauungsplanes von „Gewerbegebiet“ in „Mischgebiet“ oder „Urbanes Gebiet“ geändert werden muss. In unterschiedlichen Gebietscharakteren gelten wiederum unterschiedliche Immissionswerte, was für die bestehenden Gewerbe negative Auswirkungen haben kann. Im schlimmsten Fall kommen auf die Gemeinde Schadensersatzzahlungen an die bestehenden Gewerbe zu, die für die Einhaltung geänderter Immissionswerte Investitionen tätigen müssen – um nur ein Beispiel zu nennen.

Der ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 beinhaltet zu Wohnnutzungen folgendes:

**1.0 Art der baulichen Nutzung**

1.1 Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

1.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden Wohnnutzungen sowie Vergnügungsstätten im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
Eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### 1. Änderung B-Plan Nr. 5 „Gewerbegebiet Achen“ → Beschränkung max. Wohnfläche



**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

Es gelten die Festsetzungen durch Text des Stamm-Bebauungsplanes, Fassung 10.03.2008. Abweichend davon wird Ziff. B.1.2. wie folgt festgesetzt:  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Vergnügungsstätten sowie Wohnnutzungen, außer einer Wohnung für einen Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, im gesamten Änderungsbereich ausgeschlossen. Als maximale Fläche werden 160 qm Wohnfläche festgesetzt.

Zusätzlich wird festgesetzt:  
Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

**D. HINWEISE DURCH TEXT**

Es gelten die Hinweise durch Text des Stamm-Bebauungsplanes, Fassung 10.03.2008. Zusätzlich wird hingewiesen:  
Bahnstromleitung Nr. 410 Rosenheim - Landshut

Im Bereich der Fl-Nr. 213 (RSA-Schulungsteam) wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans die Fläche für eine Betriebsleiterwohnung auf max. 160 m<sup>2</sup> begrenzt.

#### **Gebäudehöhe:**

Beantragte WH 7,48, lt. BPlan 7,50m → Passt

#### **Stellplätze:**

Geplante Halle: (Stellplatznachweis v. 23.09.2023)

### STELLPLATZNACHWEIS:

Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Schonstett:  
pro Wohneinheit 2 PKW-Stellplätze, Handwerksbetriebe je 70m<sup>2</sup> 1 Stellplatz, Büros  
je 40m<sup>2</sup> 1 Stellplatz, Lager, Ausstellung je 100m<sup>2</sup> 1 Stellplatz

Betriebsleiterwohnung	* 2,0 Stellplätze:	2 Stellplätze
Büros: 597,08m <sup>2</sup> : 40m <sup>2</sup> = 14,93 =		15 Stellplätze
Handwerksbetrieb: 890,99m <sup>2</sup> : 70m <sup>2</sup> = 12,72 =		13 Stellplätze
<b>Gesamt:</b>		<b>30 Stellplätze</b>

Auf dem Bau-Grundstück Fl. Nr. 218 der Gemarkung Schonstett werden  
4 Gargenstellplätze und 29 Außenstellplätze errichtet.  
Die Stellplätze sind daher nachgewiesen.

### Bestand: (Stellplatznachweis v. 22.11.2023)

#### STELLPLATZNACHWEIS:

Stellplätze: gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Schonstett:  
pro Wohneinheit 2 PKW-Stellplätze, Handwerksbetriebe je 70m<sup>2</sup> 1 Stellplatz, Büros  
je 40m<sup>2</sup> 1 Stellplatz, Lager, Ausstellung je 100m<sup>2</sup> 1 Stellplatz

Betriebsleiterwohnung	* 2,0 Stellplätze:	2 Stellplätze
Büro: 45,97 : 40m <sup>2</sup> = 1,15 =		2 Stellplätze
Handwerksbetrieb: 638,16m <sup>2</sup> : 70m <sup>2</sup> = 9,12 =		10 Stellplätze
Lager, Ausstellung: 709,38m <sup>2</sup> : 100 = 7,09 =		8 Stellplätze
<b>Gesamt:</b>		<b>22 Stellplätze</b>

Auf dem Bau-Grundstück Fl. Nr. 218 der Gemarkung Schonstett sind  
22 Außenstellplätze vorhanden. Für die neue Halle werden 30 Stellplätze benötigt.  
Diese werden errichtet.  
Auf dem Grundstück sind dann 52 Stellplätze vorhanden.  
Die Stellplätze sind daher nachgewiesen.

Grundsätzlich können alle Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden. Aufgrund der Problematik der beantragten Betriebsleiterwohnung mit 225,86 m<sup>2</sup> empfiehlt die Verwaltung den Antrag in der vorliegenden Form abzulehnen. Zumal auch das Landratsamt bereits signalisiert hat, keine Notwendigkeit für eine Betriebsleiterwohnung zu sehen.

Das Gremium nimmt Einsicht in die vorliegenden Planzeichnungen. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Achen“. Der Vorsitzende gibt hierzu nähere Erläuterungen, insbesondere über die Problematik der Betriebsleiterwohnung, die ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Es soll geklärt werden ob es möglich ist, dass überprüft wird, ob tatsächlich ein Mietvertrag für die Betriebsleiterwohnung besteht in dem der Vermerk gegeben ist, dass der Mieter die Aufsichtspflicht für das Gebäude hat.

**Der Gemeinderat fasst mit 12 / 0 Stimmen folgenden Beschluss:**

Zu dem o.a. Antrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.  
Hinsichtlich der Betriebsleiterwohnung wird der Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugestimmt.

**TOP 5      Bauantrag x, auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Hobbywerkstatt, Amselweg 6, Fl.Nr. 752, 752/1, Gem. Schonstett**

**Das Gemeinderatsmitglied Josef Obermaier nimmt an der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung gem. Art. 49 Abs. 1 GO nicht teil.**



**Kanal:            Bestand**

**Wasser:        Bestand lt. Stellungnahme WZV v. 10.01.2024**

**Straße:        Liegt an einer öffentlichen Straße an (Ortsstraße Nr. 18 „Au-Amselweg“) → Bestand**

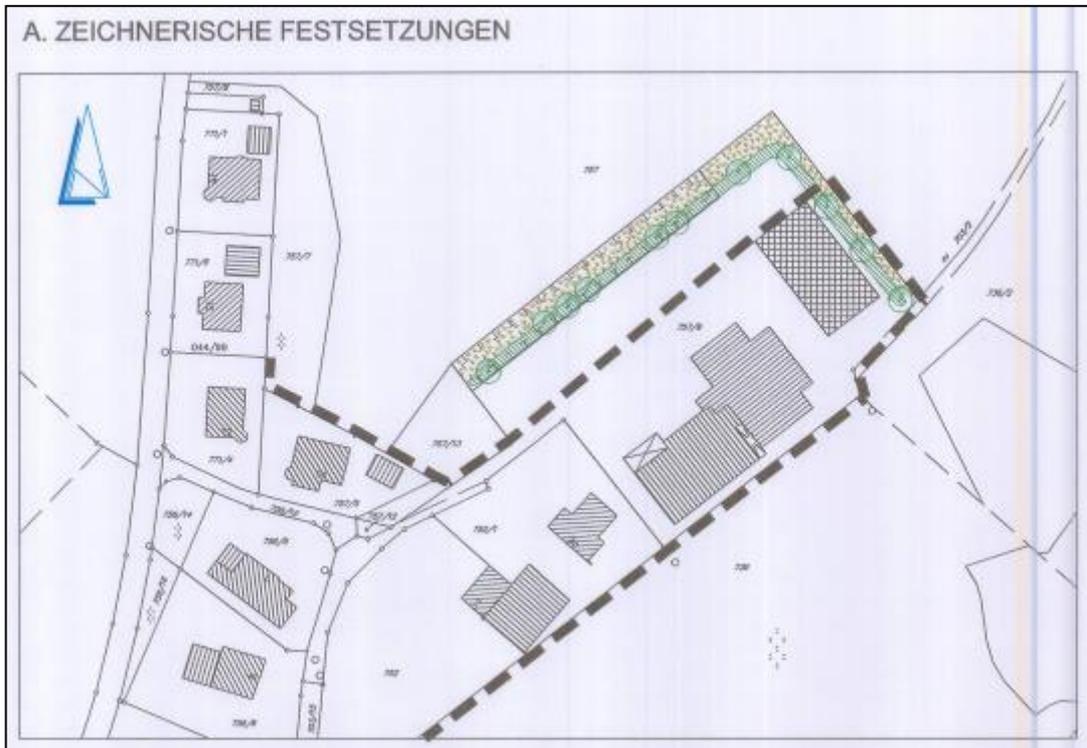
**Stellplätze erforderlich → 2 gegeben**

**Niederschlagswasserklärung liegt dem Bauantrag bei → Passt**

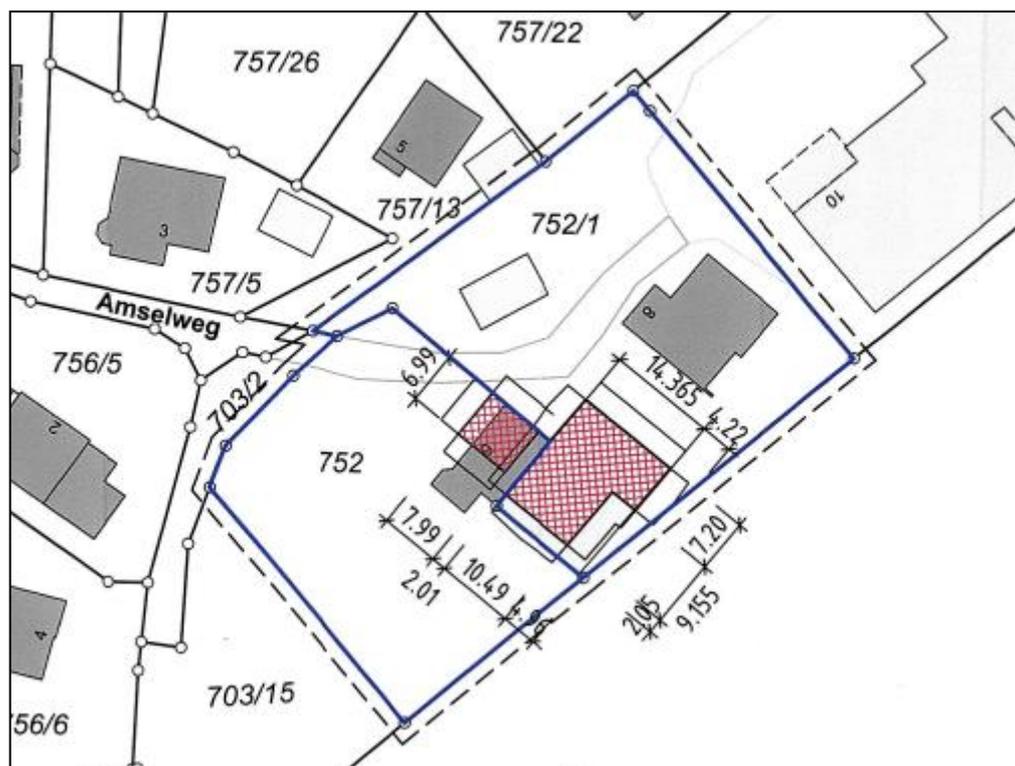
**Höhe Hauptgebäude: 5,89 m von OK FFB bis OK Dachhaut**

Höhe Quergiebel: 6,05 m von OK FFB bis OK Dachhaut  
Dachneigung Hauptgebäude: 22°  
Dachneigung Quergiebel: 28,46°

### Einbeziehungs-/Ortsabrundungssatzung „Au“



Lageplan 2023



## **Beschlussvorschlag:**

Das Gremium nimmt Einsicht in die vorliegenden Planzeichnungen. Das Bauvorhaben liegt im Bereich der Einbeziehungs-/Ortsabrundungssatzung „Au“ nach § 34 Abs. 1 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach § 34 BauGB. Der Vorsitzende gibt hierzu nähere Erläuterungen. Die Versickerung des Niederschlagswassers findet vollständig auf dem Grundstück statt.

**Der Gemeinderat fasst dazu mit 11 / 0 Stimmen folgenden Beschluss:**

Zu dem o.a. Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

## **TOP 6 Sonstiges, Bekanntgaben, Wünsche und Anträge**

### **xx GmbH & Co. KG aA, Nutzungsänderung Lagerplatz für Container und Baumaterial - Genehmigungsfreistellung**

Der Vorsitzende gibt den vorliegenden Bauantrag bekannt. Die äußere Gestalt und die Dachgestaltung wurden an die Vorgaben des Bebauungsplanes angepasst. Aus dem Schreiben des Landratsamtes Rosenheim vom 05.12.2023 geht auch hervor, dass im vorliegenden Bauantrag die Vorgaben des Bebauungsplanes vollumfänglich eingehalten werden. Er informiert das Gremium darüber, dass die Verwaltung den neu eingereichten und veränderten Bauantrag im Genehmigungsfreistellungsverfahren behandelt, da das gemeindliche Einvernehmen grundsätzlich nicht versagt werden kann.

Der Vorsitzende klärt mit dem Bauamt ab, ob eine Frist gesetzt werden kann, für die Umsetzung des Bauantrags.

### **Leader-Fördermöglichkeit Modernisierung Schonstetter Badeweiher**

GR xx gibt bekannt an der Umsetzung der Modernisierung des Badeweihers gearbeitet wird. Leaderbeauftragten GR Leidig ist im Austausch mit Herrn Fechter. Es werden aktuell Angebote eingeholt um einen ungefähren Fahrplan zu erstellen. Der GR wird auf dem Laufenden gehalten.

### **Jugendtreff**

GR xx informiert zusätzlich, dass die Planungen für einen Jugendtreff im Jugendraum der Schule soweit abgeschlossen sind. Es wird derzeit nach einer geeigneten Person als Betreuung gesucht. Dies wird auch im nächsten SchonstetterBladl veröffentlicht. Zeitgleich, werden im Jugendraum einige Verschönerungs- bzw. Ergänzungsmaßnahmen getroffen, die Kosten hierfür wird das Landratsamt mit bis zu 3.000 Euro übernehmen.

Der Vorsitzende gibt nochmal das Datum der Bürgerversammlung am 27.02.2024 bekannt, außerdem wird die nächste Gemeinderatssitzung am 21.02.2024 stattfinden.

GR Obermaier informiert, dass eine Lampe in der Dorfstr. und im Bergweg nicht funktioniert. Die Elektrizitätsgenossenschaft wird informiert.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schließt 1. Bürgermeister Paul Dirnecker die öffentliche Gemeinderatssitzung. Im Anschluss findet eine nicht öffentliche Gemeinderatssitzung statt.

Paul Dirnecker  
1. Bürgermeister

Katharina Gruber  
Schriftführer/in