

# GEMEINDE SCHONSTETT

LANDKREIS ROSENHEIM



## NIEDERSCHRIFT DER ÖFFENTLICHEN GEMEINDERATSSITZUNG

---

Sitzungsdatum: Mittwoch, 10.03.2021  
Beginn: 19:30 Uhr  
Ort: Mehrzweckhalle Schonstett

---

### ANWESENHEITSLISTE

#### Vorsitzender

Dirnecker, Paul

#### Mitglieder des Gemeinderates

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

#### Schriftführer/in

Lex, Monika

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

#### Mitglieder des Gemeinderates

Gruber-Trenker, Katharina entschuldigt

#### Weitere Anwesende

6 Zuhörer

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 1 Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung
- 2 Baurechtsnovelle 2021; Neues Abstandsflächenrecht - Entscheidung über weiteres Vorgehen
- 3 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet Rauhöd"; Stellungnahme zu der im Rahmen der Trägerbeteiligung und im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Einwendungen; Billigung und Satzungsbeschluss
- 4 Bauantrag XY auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Zillham XY, Fl.Nr. XY
- 5 Bauantrag XY auf Neubau einer Gewerbehalle für Autoaufbereitung, Instandsetzung- u. Wartungsarbeiten, Teile- und Handel mit Pkw, Gewerbegebiet Achen XY, Fl.Nr. XY
- 6 Antrag auf Vorbescheid XY auf Anbau einer Wohneinheit (Austrag) an ein bestehendes Einfamilienhaus mit Neubau einer Doppelgarage, Au-Finkenweg XY, Fl.Nr. XY
- 7 Sonstiges und Bekanntgaben

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

### **TOP 1      Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit sowie Genehmigung der Niederschrift der letzten Gemeinderatssitzung**

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 10.02.2021 wurden keine Einwendungen erhoben. Sie gilt daher als vom Gemeinderat genehmigt.

Die Niederschriften über die nicht öffentliche Gemeinderatssitzung vom 10.02.2021 und die Sondersitzung zum Feuerwehrhausneubau vom 22.02.2022 sind in Umlauf. Sofern bis zum Ende der heutigen Sitzung keine Einwendungen erhoben werden, gelten auch diese als genehmigt.

### **TOP 2      Baurechtsnovelle 2021; Neues Abstandsflächenrecht - Entscheidung über weiteres Vorgehen**

Dem Gemeinderat wird von der Bauamtsleiterin die Baurechtsnovelle in Bezug auf das neue Abstandsflächenrecht in Bayern zusammenfassend vorgestellt. Der Bayerische Landtag hat im Dezember 2020 eine Änderung der Bayerischen Bauordnung beschlossen, welche am 01.02.2021 in Kraft getreten ist. Grundsätzlich wird eine Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen erfolgen. Der Freistaat Bayern hat sich hier an der Musterbauordnung orientiert. Die Änderungen betreffen hauptsächlich den ungeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Bisher galten dort 1,0 H (in Wohngebieten), mindestens jedoch 3 m. Zukünftig werden die Mindestabstände 0,4 H (in Wohngebieten), mindestens jedoch 3 m betragen. Bei Bebauungsplänen gibt es aufgrund ausreichender Regelungen (GFZ, GRZ, Wandhöhe, Baugrenzen usw.) wohl kaum Probleme.

Ziel der Landesregierung war es durch die Änderung erhebliche Vereinfachungen gegenüber der bisherigen Rechtslage zu schaffen. So soll ein dichteres und damit auch flächensparendes Bauen ermöglicht werden. Außerdem soll teurer und rarer Boden bestmöglich genutzt werden.

Die Gemeinden haben die Möglichkeit durch den Erlass einer Abstandsflächensatzung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO) eine Abweichung zum Maß der Abstandsflächentiefe zu treffen. So besteht die Möglichkeit das Maß wieder auf maximal 1 H zu erhöhen, wenn dies die Erhaltung des Ortsbildes im Gemeindegebiet oder in Teilen des Gemeindegebiets bezweckt oder der Verbesserung oder Erhaltung der Wohnqualität dient. Ein Problem bei dem Erlass einer solchen Satzung ist die Rechtssicherheit! Die Schutzzwecke (Belichtung, Belüftung, Besonnung und Sozialabstand) bleiben durch das neue Abstandsflächenrecht gewahrt. Die ausreichende Belichtung von Innenräumen nach der DIN ist ebenfalls erfüllt. Es scheitert daher im Regelfall schon an einer rechtlich ausreichenden und haltbaren Begründung für eine solche Satzung.

Von der Verwaltung, dem Landratsamt Rosenheim und dem Bayerischen Gemeindetag wird daher aus den dargestellten Gründen von einer Abstandsflächensatzung abgeraten.

### **Beschluss:**

Im Gemeindegebiet Schonstett soll das neue Abstandsflächenrecht angewandt werden. Vom Erlass einer abweichenden Abstandsflächensatzung wird vorerst abgesehen.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 12 Stimmen      Nein: 0 Stimmen**

<b>TOP 3</b>	<b>1. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 "Sondergebiet Rauhöd"; Stellungnahme zu der im Rahmen der Trägerbeteiligung und im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Einwendungen; Billigung und Satzungsbeschluss</b>
--------------	---

Das Gremium nimmt Einsicht in den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sondergebiet Rauhöd“ samt Begründung vom 09.10.2020.

Vom 22.12.2020 bis 27.01.2021 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Gleichzeitig wurden mit Schreiben vom 21.12.2020 der Fa. Huber Planungs-GmbH die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Verfahren wurden 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

#### ***Keine Rückmeldung erfolgte von:***

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
3. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Rosenheim
4. Elektrizitätsgenossenschaft Schonstett e.G., Schonstett
8. Landratsamt Rosenheim, SG Immissionsschutz
10. Landratsamt Rosenheim, Staatliches Gesundheitsamt

#### ***Nicht geäußert haben sich ("Keine Äußerung"):***

11. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, 11.01.2021

#### ***Der Planung zugestimmt bzw. keine Anregungen oder Einwendungen haben vorgebracht:***

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Wasserburg a. Inn, 12.01.2021
5. Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, 26.01.2021
6. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, München, 20.01.2021
9. Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht, 25.01.2021

#### ***Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen:***

7. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, 26.01.2021
12. Regierung von Oberbayern, Brandschutz, München, 22.12.2020
13. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München, 12.01.2021
14. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, 04.01.2021
15. Zweckverband Wasserversorgung, Schonstett, 22.01.2021

**Zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergehen folgende Beschlüsse:**

7. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, 26.01.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie bereits zum Aufstellungsverfahren wird angeregt im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hier für den Gesamtbereich des gewerblichen Siedlungssplitters eine Planung zu erstellen. So könnten die vorhandenen und geplanten Nutzungen aufeinander abgestimmt sowie durch ein einheitliches Bauplanungsrecht (§ 30 BauGB) Rechtssicherheit für den Bestandsbereich erlangt werden.

Die Fläche für die Eingrünung liegt nicht innerhalb des vom Bebauungsplan ausgewiesenen Baulandes (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Die zulässige GR bezieht sich daher nur auf die „orange Fläche“. Tatsächlich ist diese jedoch laut Luftbild zu 100% befestigt. Damit das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eingehalten und überhaupt zutreffend ermittelt werden kann, müsste die Eingrünungsfläche Bestandteil des Baugebietes werden. Andernfalls ist die Maßfestsetzung des Bebauungsplanes mit der bereits vorhandenen Flächennutzung nicht vereinbar.

C1.1 bauplanungsrechtlich ist die Festlegung „eigener“ Fuhrpark ohne Grundlage.

Absatz 1 der Begründung ist ungenau und daher unzutreffend: Die Planungsfläche ist nicht mit „Teilflächen als sonstige Grünflächen/Schutzstreifen dargestellt. Auch in Absatz 2 (Bestand) ist unzutreffend, dass die aufgekieseten Flächen an landwirtschaftliche Flächen angrenzen.

Die Aussage zur Erschließung („ist vorhanden und erweiterungsfähig“) ist planerisch und rechtlich inhaltslos. Die Erschließung sollte kurz konkret beschrieben sein, andernfalls ist die Angabe wertlos.

Immissionsschutz: die für das Gebiet zulässigen Lärmwerte sind einzuhalten? Für ein SO gibt es keinen Gebietswert!? Welche sind das, die aus der Baugenehmigung?

Mit freundlichen Grüßen

**Christian Liepold**

Landratsamt Rosenheim  
Bauverwaltung, Bauleitplanung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Rauhöd“ soll nur ein Teil des kompletten Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes geändert und erweitert werden. Der Ursprungsbebauungsplan inkl. der Festsetzung der 8 Meter breiten Randeingrünung, gilt weiterhin. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks maßgebend.

Unter Nr. B 1.1 und C 1.1 wurde im Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung „Zulässig sind Garagen für den eigenen Fuhrpark, Reparatur- und Wartungshallen, Lagergebäuden, Lagerflächen sowie eine Betriebsleiterwohnung.“ aufgenommen. Die Festlegung „eigener Fuhrpark“ sollte gestrichen werden.

## **Beschluss:**

Die Stellungnahme vom 26.01.2021 wird zur Kenntnis genommen. Das gesamte Betriebsgelände in den Bebauungsplan aufzunehmen erscheint nicht sinnvoll, da gegenwärtig nicht bekannt ist, ob und wenn ja, sich der Bestand ändern wird. Von der aufgekiesten Fläche werden nur 80 % versiegelt. Die restlichen 20 % werden ökologisch wertvoller Trockenrasen. Es erfolgt **keine** Änderung der Planunterlagen.

Bei Ziffer C. 1.1 und Ziffer B 1.1 wird der Zusatz „für den eigenen Fuhrpark“ gestrichen.

Der Passus zum Immissionsschutz wird redaktionell gestrichen und die Begründung zur Erschließung wird ergänzt.

## **Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 12 Stimmen      Nein: 0 Stimmen**

## **12. Regierung von Oberbayern, Brandschutz, München, 22.12.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz – Art. 1 des Bayer. Feuerwehrgesetzes – grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

1. Das Hydrantennetz ist nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des ehem. Bayer. Landesamts für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln. Punkt 1.3 „Löschwasserversorgung“ der VollzBekBayFwG ist zu beachten.
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feu-

erwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendeplatzdurchmesser von mind. 18 m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL(K) 23-12 ein Durchmesser von mind. 21 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbot) zu verfügen.

3. Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über die Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät (z.B. Drehleiter DL(K) 23-12 o.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.
4. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Im Übrigen verweisen wir auf die "Planungshilfen für die Bauleitplanung", Fassung 2018/2019, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr insbesondere auf den Abschnitt II 3.2 Nr. 32 -Brandschutz-.

Wir haben uns nur aus der fachlichen Sicht des Brandschutzes geäußert und diese Äußerung innerhalb der Regierung nicht abgestimmt.

Bei der Aufstellung und der Änderung von Bebauungsplänen sind für den durch die Gemeinde sicherzustellenden Brandschutz grundsätzlich allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf in Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme vom 22.12.2020 und die darin enthaltenen Hinweise zu den Brandschutzmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen und bei der Planung berücksichtigt. Die Hinweise werden nach Möglichkeit an den Bauherrn weitergeleitet. Es erfolgt **keine** Änderung der Planunterlagen.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 12 Stimmen      Nein: 0 Stimmen**



Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zu o.g. Bebauungsplanänderung ab:

**Planung**

Die Gemeinde Schonstett plant, den Bebauungsplan Nr. 8 zu ändern, um die ursprünglich festgesetzten Wand- und Firsthöhen um jeweils 1,00 m auf 7,50 m bzw. 10,00 m zu erhöhen. Damit sollen die neuen Maschinen und Geräte des bestehenden Entsorgungsbetriebs in der Halle untergebracht und gewartet werden können. Zudem sollen der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans und die Baugrenzen zur Errichtung einer Energiezentrale erweitert werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ca. 1,1 ha und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Entsorgungsunternehmen“ dargestellt.

**Bewertung**

Landschaftsbild

Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt wer-



den. Gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1. Z sind Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. Das bestehende Entsorgungsunternehmen liegt abgesetzt in einer relativ ebenen Umgebung und ist daher weithin einsehbar. Deshalb kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung der geplanten Lagerhalle eine besonders hohe Bedeutung zu. Das Gebäude ist dabei landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren. V.a. die erhöhten Wand- und Firsthöhen sind diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### Erneuerbare Energien

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 6.2.1 (Z) sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z). Neben der Energieeinsparung kommt [...] der Energieerzeugung durch Biomasse, Erdwärme, Sonnenenergie, Umweltwärme, Wasserkraft und Windkraft in der Region besondere Bedeutung zu (RP 18 B V 7.2 Z).

Die geplante Errichtung einer Energiezentrale mit Hackschnitzeln und Pellets ist in diesem Sinne zu begrüßen.

#### **Ergebnis**

Die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 steht bei Berücksichtigung des genannten Punkts den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stephanie Scherer  
Oberregierungsrätin

Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) BII 3.1 Z sind Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. Das bestehende Entsorgungsunternehmen liegt abgegrenzt in einer relativ ebenen Umgebung und ist daher weithin einsehbar. Deshalb kommt der landschaftlichen Einbindung und derer Baugestaltung der geplanten Lagerhalle eine besonders hohe Bedeutung zu. Das Gebäude ist dabei landschaftsschonend und in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren. Die erhöhten Wand- und Firsthöhen wurden diesbezüglich mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Gewerbefläche wird schon jetzt von einer 8 bis 12 m breiten Eingrünung umgrenzt.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme vom 12.01.2021 wird zur Kenntnis genommen. Das Gebäude wird landschaftsgerecht gestaltet. Die Eingrünung ist bereits vollständig erstellt. Die First- und Wandhöhen sind mit der Bauabteilung und der Naturschutzbehörde abgestimmt. Damit steht das Bauvorhaben dem LEP nicht entgegen. Es erfolgt **keine** Änderung der Planunterlagen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 12 Stimmen      Nein: 0 Stimmen**

## 14. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, 04.01.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Sondergebiet Rauhöd“ haben wir folgendes anzumerken:

Das unter 3.0. erwähnte Rückhalte- und Absetzbecken ist nicht im Plan dargestellt und sollte gem. §9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als Rückhaltefläche festgesetzt werden, ebenso die Sickermulde. Es ist ein ausgeglichener Gebietswasserhaushalt anzustreben, d.h. Niederschlagswasser sollte primär über eine belebte Oberbodenschicht breitflächig verdunstet und versickert werden.

Sollte durch den Vorgang eine Änderung für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen stattfinden, ist die fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft im Landratsamt Rosenheim am Verfahren mit zu beteiligen.

Dabei ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in ihrer aktuellen Fassung zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist unsere Stellungnahme vom 20.01.2015 auch weiterhin gültig.

Unter Punkt D Nr. 3.0 wurde im Bebauungsplanentwurf vom 09.10.2020 festgelegt, dass das Regenwasser entsprechend der technischen Regeln und Merkblätter über ein Rückhalte- und Absetzbecken in den Vorfluter einzuleiten ist. Die Sickermulde wurde jedoch nur im Ursprungsplan zeichnerisch dargestellt.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme vom 04.01.2021 wird zur Kenntnis genommen. Die Sickermulde ist im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt, der nach wie vor für den nicht geänderten Teil gültig ist. Es erfolgt **keine** Änderung der Planunterlagen. Eine Änderung im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist nicht geplant.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 12 Stimmen      Nein: 0 Stimmen**

## **15. Zweckverband Wasserversorgung, Schonstett, 22.01.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sondergebiet Rauhöd“ nimmt der Zweckverband wie folgt Stellung:

Im Zuge der Errichtung der gewerblichen Halle wird die Hauptwasserleitung des Zweckverbandes verlegt. Diesbezüglich steht der Zweckverband bereits im Gespräch mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn. Die Lage der neuen Hauptleitung ist vor der Verlegung mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Zweckverbandes zu sichern.

Es wird gebeten, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sondergebiet Rauhöd“ erst nach Beurkundung der Dienstbarkeit rechtskräftig wird. Der Zweckverband wird die Gemeinde hierüber verständigen.

Mit freundlichen Grüßen

Manfred Hrdina  
Geschäftsleiter  
Zweckverband zur Wasserversorgung der Schonstetter Gruppe  
Hauptstr. 11  
83137 Schonstett  
Tel: 0 80 55/90 30 44 - 12  
Fax: 0 80 55/90 30 44 - 44

Homepage: [www.wzv-schonstett.de](http://www.wzv-schonstett.de)

Unter <https://wzv-schonstett.de/antraege-formulare> haben Sie die Möglichkeit, verschiedene Anträge bzw. Formulare herunterzuladen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist derzeit die Errichtung einer gewerblichen Halle geplant. Hierfür muss die Hauptwasserleitung des Zweckverbandes verlegt werden. Der Zweckverband steht bereits im Gespräch mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn. Die Lage der neuen Hauptleitung ist vor der Verlegung mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Zweckverbandes zu sichern. Vom WZV wird gebeten, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Sondergebiet Rauhöd“ erst nach Beurkundung der Dienstbarkeit rechtskräftig wird.

Nach Rücksprache mit dem Wasserzweckverband ist die Dienstbarkeit bereits notariell beurkundet.

### **Beschluss:**

Die Stellungnahme vom 22.01.2021 wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 12 Stimmen      Nein: 0 Stimmen**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ging keine Anregung bzw. Einwendung ein.

**Beschluss:**

Die vorstehenden Stellungnahmen werden gebilligt.

Die Fa. Huber Planungs-GmbH wird beauftragt die vorstehend aufgeführten Änderungen in den Entwurf einzuarbeiten.

Der nach Einarbeitung der vorstehend aufgeführten Änderungen ausgearbeitete Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sondergebiet Rauhöd“ samt Begründung und Anlagen in der Fassung vom **10.03.2021** wird gebilligt und gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 12 Stimmen      Nein: 0 Stimmen**

<b>TOP 4</b>	<b>Bauantrag XY auf Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen, Zillham XY, Fl.Nr. XY</b>
--------------	---

Das Gremium nimmt Einsicht in die vorliegenden Planzeichnungen. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Lückenfüllungssatzung „Zillham“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich daher nach § 35 Abs. 2 i.V. mit § 35 Abs. 6 BauGB. Die Bauamtsleiterin gibt hierzu nähere Erläuterungen.

Sofern für das neue Gebäude ein eigener Hausanschluss für Wasser und Kanal gewünscht wird, können diese auf Kosten des Antragstellers errichtet werden. Hierzu ist vor Beginn der Baumaßnahme der Abschluss einer Sondervereinbarung (mit Kostenübernahmeerklärung) mit der Gemeinde und dem Wasserzweckverband erforderlich.

**Beschluss:**

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

**Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 12 Stimmen      Nein: 0 Stimmen**

<b>TOP 5</b>	<b>Bauantrag XY auf Neubau einer Gewerbehalle für Autoaufbereitung, Instandsetzung- u. Wartungsarbeiten, Teile- und Handel mit Pkw, Gewerbegebiet Achen XY, Fl.Nr. XY</b>
--------------	---

Das Gremium nimmt Einsicht in die vorliegenden Pläne. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Achen II“. Auf dem Grundstück sind zwei Gewerbehallen mit Verkaufsräumen und einer Betriebsleiterwohnung geplant. Ein Grundstücksanschluss für Kanal und Wasser ist zu erstellen.

### **Beschluss:**

Zu dem o.a. Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Hinsichtlich der Betriebsleiterwohnung wird einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 12 Stimmen      Nein: 0 Stimmen**

<b>TOP 6</b>	<b>Antrag auf Vorbescheid XY auf Anbau einer Wohneinheit (Austrag) an ein bestehendes Einfamilienhaus mit Neubau einer Doppelgarage, Au-Finkenweg XY, Fl.Nr. XY</b>
--------------	---

Der Gemeinderat nimmt Einsicht in die vorliegenden Planunterlagen. Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Da die Antragsteller keine Privilegierung vorweisen können, beurteilt sich das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB bzw. Abs. 4 Nr. 2 BauGB. Frau XY gibt hierzu nähere Erläuterungen.

#### **1. Anbau an bestehendes Wohnhaus:**

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter den Voraussetzungen des Abs. 4 Nr. 5 Buchstabe a) bis c) möglich. Das Gebäude wurde zulässigerweise errichtet. Der Anbau soll eine Wohnfläche von ca. 100-120 m<sup>2</sup> haben und von der Familie bewohnt werden.

#### **2. Garage:**

Die bestehende Doppelgarage wird im Zuge der Anbaumaßnahmen abgerissen, dafür soll eine neue Garage errichtet werden. Im Außenbereich sind Garagen und Carports als sonstige Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB im Regelfall unzulässig. Es ist jedoch möglich, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ausnahmsweise im Einzelfall verneint werden kann. Max. zulässig ist dabei ein überdachter Stellplatz (6 m x 3 m) pro Wohneinheit. Im bestehenden Wohnhaus befindet sich eine Wohneinheit, durch den Anbau wird eine weitere Wohneinheit geschaffen.

### **Beschluss:**

Zu dem Antrag auf Vorbescheid wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

**Ja: 12 Stimmen      Nein: 0 Stimmen**

## TOP 7 Sonstiges und Bekanntgaben

- Bürgermeister Paul Dirnecker informiert das Gremium über folgende Punkte:
  - Der Auftrag für den Kolkschutz an der Gunzenhamer Achen und die Unterhaltsarbeiten am bestehenden Kanal wurde in der letzten nichtöffentlichen Sitzung an die Fa. Zosseder vergeben.
  - Im neuen Baugebiet soll ein Spielplatz entstehen. In der nächsten Bauausschusssitzung soll über die Umsetzung beraten werden.
  - Informationen für die Chronik (die vom Ehepaar Riepertinger erstellt wird) sind jederzeit gerne erwünscht.
  - Information über die derzeit gültigen Öffnungszeiten des Rathauses. Aufgrund Corona sind Besuche im Rathaus nur mit vorheriger telefonischer Terminvereinbarung möglich. Da die Verwaltungsangestellte im Schonstetter Rathaus derzeit eine Fortbildung besucht, ist das Rathaus in Schonstett zu den regulären Öffnungszeiten nicht immer besetzt. Daher die dringende Bitte, bevor man vor verschlossenen Türen steht, immer vorher anrufen und einen Termin vereinbaren.
- Gemeinderatsmitglied XY fragt nach, an welcher Stelle der geplante Waldkindergarten genau hinkommen soll.  
Laut Bürgermeister Paul Dirnecker gehen die Planungen in die Richtung, dass auf dem Waldgrundstück der Kirche (Richtung altem Sportplatz, Ortsteil Köhl) die Kinder spielen werden und an der dort gelegenen Feldstraße ein Häuschen für die Gruppe errichtet werden soll.
- Gemeinderatsmitglied XY erkundigt sich nach dem aktuellen Stand der Errichtung von 5G-Masten, da dieses Thema in umliegenden Gemeinden immer wieder Thema ist, wie man der Presse entnehmen kann. Derzeit gibt es in Schonstett nichts Neues.
- Gemeinderatsmitglied XY fragt nach, wann der Glasfaserausbau fertig ist. Laut Bürgermeister sollte dieses Projekt in den nächsten Wochen abgeschlossen werden. Gemeinderatsmitglied XY moniert, dass der eingebaute Asphalt an den Baustellen nicht lange halten wird. Diese Information soll in der Bauabnahme berücksichtigt werden.
- Gemeinderatsmitglied XY hat mehrere Anmerkungen, die sich aus der letzten Kirchenverwaltungssitzung ergeben haben:
  - Im Bereich des Caritasparks sollen Bäume gepflanzt werden. Dies soll im Rahmen von Spenden erfolgen. Dazu werden Vereine angefragt und auch die Gemeinde wird gebeten sich z. B. mit einem Baum zu beteiligen.
  - Gegenüber des Pfarrhauses befindet sich eine große Wiese. Da die Kirche derzeit prüft, wie ihre Grundstücke genutzt werden sollen, ergab sich die Frage, was mit dieser Wiese künftig passieren soll. Eventuell besteht der Wunsch, dass diese Wiese bebaut werden soll. Die Kirchenverwaltung spricht sich gegen eine Bebauung aus. Spontan gibt es im Gremium keine Idee, was momentan damit gemacht werden soll. Es ist wünschenswert, dass das Grundstück derzeit nicht bebaut wird.
  - Zwischen Pfarrhaus und Kindergarten stehen Bäume, die gefällt werden müssen. Die Bäume auf dem Grund der Gemeinde sind bereits gefällt, für die anderen ist die Caritas zuständig.
- Gemeinderatsmitglied XY erkundigt sich, ob für das Löw-Haus bereits Pläne vorliegen. Derzeit liegen noch keine Pläne vor, der Bauherr ist im Gespräch mit dem Denkmalschutz.



- Gemeinderatsmitglied XY informiert die Gemeinde bezüglich des Zauns auf dem Wall des Baugebiets am Köblgraben. Dort haben einige Kinder gemeinsam ein Loch unter dem Zaun gegraben und spielen nun auf der Seite zur Straße hin. Da dieser Zaun errichtet wurde, um genau dies zu verhindern, wird die Gemeinde dafür sorgen, dass diese Öffnung wieder verschlossen wird.

Die Diskussion über dieses Thema ergibt, dass es zwar verständlich ist, dass Kinder diesen Platz zum Spielen nutzen. Die Eltern werden jedoch ausdrücklich gebeten, ihre Kinder zu beaufsichtigen und auf die Gefahren solcher Aktionen hinzuweisen. Schließlich wurde der Zaun **zur Sicherheit der Kinder** errichtet. Eine mutwillige Beschädigung der Einrichtung kann nicht geduldet werden!

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

Monika Lex  
Schriftführer/in