



## Niederschrift

über die

## Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Baiern

Datum: 13. Februar 2023  
Uhrzeit: 19:00 Uhr - 19:37 Uhr  
Ort: im Gemeindesaal Berganger  
Schriftführer/in: Barbara Weigl

---

### Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Riedl Martin
2. Bürgermeister	Huber Georg
3. Bürgermeister	Maier Johann
Gemeinderat	Huber Johann
Gemeinderat	Maier Christian
Gemeinderat	Mayr jun. Isidor
Gemeinderat	Müller Alexander
Gemeinderätin	Neuner Ursula
Gemeinderätin	Riedl Brigitte
Gemeinderat	Schärfl Korbinian
Gemeinderätin	Stadler Veronika
Gemeinderat	Voglrieder Josef
Gemeinderat	Widmann Johann

Erst ab Top 3 anwesend

<b>TOP</b>	<b>Tagesordnung öffentliche Sitzung</b>
------------	---

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Bauanträge
- 3.1 Bauantrag zum Neubau eines artgerechten Kompostierstalles für Mastrinder und Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle mit Heutrocknung, Nähe Unterlausstraße, Fl.-Nr. 170, Piusheim
4. Bebauungsplan Großrohrsdorf Süd - Änderung Durchführungsvertrag
5. Vorstellung Erschließungsplanung Neubau Rathaus Kulbing
6. Straßen-/Bankettsanierung 2023
7. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung
8. Sonstiges
9. Anfragen

Der Vorsitzende eröffnete um 19:00 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

## **1. Bürgerfragen**

### **Sachverhalt:**

Keine Fragen.

## **2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift**

### **Sachverhalt:**

Die öffentliche Niederschrift vom 17. Januar 2023 konnte jedes Gemeinderatsmitglied über das RIS einsehen.

### **Beschluss:**

**Die öffentliche Niederschrift vom 17. Januar 2023 wird vom Gemeinderat einstimmig genehmigt.**

### **Abstimmungsergebnis: 8 : 0**

Abstimmungsbemerkung:

Die Gemeinderäte Georg Huber, Johann Maier, Christian Maier und Ursula Neuner haben wegen Abwesenheit in dieser Sitzung an der Abstimmung nicht teilgenommen.

## **3. Bauanträge**

### **3.1 Bauantrag zum Neubau eines artgerechten Kompostierstalles für Mastrinder und Bauantrag zum Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle mit Heutrocknung, Nähe Unterlausstraße, Fl.-Nr. 170, Piusheim**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben befindet sich südlich von Piusheim und südwestlich von Lindach im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiern ist das Grundstück als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt.

Das Grundstück ist unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Geplant ist die Errichtung eines Rinderstalls und einer landwirtschaftlichen Maschinen- und Bergehalle für die Direktvermarktung von Premiumfleisch. Dazu heißt es im Betriebskonzept: *„Dafür soll ein Premium Kompoststall gebaut werden mit Heufütterung, ganzjährigem Weidegang und biologischer Haltung. Der Kunde bezahlt eine einmalige Anzahlung und eine monatliche Rate für das Tier, das er am Ende der Mast erhält. Die Vermarktung der Patenschaften erfolgt über die Herrmannsdorfer Landwerkstätten im Verkaufsladen über Werbung, das Baugeschäft von B...d O...r (jedem Kunden wird maximal eine Patenschaft angeboten) und direkt ab Hof (Homepage). Der Zukauf der Tiere erfolgt über regionale Zuchtbetriebe.“*

Rinderstall	Maschinen- und Bergehalle
<ul style="list-style-type: none"> <li>- eingeschossig</li> <li>- GR: 35,85 m x 27,25 m = 976,13 m<sup>2</sup></li> <li>- WH: 6,93 m*</li> <li>- FH: 11,42 m*</li> <li>- Satteldach mit 25°</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- eingeschossig</li> <li>- GR: 30,60 m x 15,60 m = 477,36 m<sup>2</sup></li> <li>- WH: 7,09 m*</li> <li>- FH: 10,73 m*</li> <li>- Satteldach mit 25°</li> </ul>

\* bezogen auf ± 0,00 = 530,00 m üNN

Bei dem Antrag handelt es sich möglicherweise um ein sogenanntes privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Ein derartiges Vorhaben ist nach Abs. 1 Nr. 1 zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient.

Ob das Vorhaben einem landwirtschaftlichen Betrieb dient, prüft das Landratsamt gemeinsam mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg (AELF). Der Verwaltung liegen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Privilegierung vor.

Weitere Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit ist die gesicherte Erschließung. Dazu zählt neben der Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung auch, dass das Grundstück mit dem geplanten Vorhaben über eine öffentliche Straße erreichbar ist und auch öffentliche Versorgung- und Entsorgungsfahrzeuge an das Grundstück heranfahren können. Im Außenbereich genügt eine befahrbare, gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesicherte Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg.

Das Baugrundstück (Fl.-Nr. 170) grenzt an die nördlich vorbeiführende Gemeindeverbindungsstraße von Unterlaus nach Piusheim. Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks soll aber über einen ca. 6 m breiten und ca. 100 m langen unbefestigten privaten Feldweg (Fl.-Nr. 170/1) erfolgen, der ebenfalls an die Gemeindeverbindungsstraße grenzt und sich, wie das Baugrundstück, im Eigentum des Antragstellers befindet. Rechtliche Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung ist jedoch, dass diese Verbindung zum öffentlichen Wegenetz auf Dauer bestehen wird. Das ist vorliegend nicht der Fall, da es sich bei dem Feldweg um keinen öffentlichen Weg handelt, der offensichtlich auch nicht über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) gesichert ist. Auf die Eigentumsverhältnisse, die sich jederzeit ändern können, kommt es insoweit nicht an.

Damit ist zwar eine Zufahrt vom Baugrundstück zur öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden, es fehlt aber an der Vorlage einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde (Freistaat Bayern), die zwingend erforderlich ist, da ansonsten die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks im bauordnungsrechtlichen Sinne nicht gegeben ist.

Nach Auskunft der Antragsteller verlaufen die Wasserversorgungsleitung und der Schmutzwasserkanal auf dem Baugrundstück entlang der Gemeindeverbindungsstraße (siehe Leitungsplan). Der Antragsteller führt weiter aus, dass die Leitungen von dort bis zu den Gebäuden erweitert werden. Der weitere Verlauf soll dann in der Zufahrt (Fl.-Nr. 170/1) erfolgen.

Sollte das Vorhaben nicht unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fallen, weil es sich um ein gewerbliches Vorhaben handelt, richtet sich seine planungsrechtliche Zulässigkeit als sonstiges Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB. Danach ist durch das Landratsamt Ebersberg zu prüfen, ob durch die Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nach Abs. 3 beeinträchtigen würden.

Das Bauvorhaben widerspricht dabei schon der Darstellung des Flächennutzungsplanes als öffentlichem Belang (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB – ‚Fläche für die Landwirtschaft‘). Darüber hinaus könnte das Vorhaben auch die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) und die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB).

Die Überprüfung, ob die öffentlichen Belange u. a. nach Abs. 3 Nr. 5 und 7 BauGB beeinträchtigt sind, obliegt dem Landratsamt Ebersberg.

Für ein landwirtschaftliches Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wäre kein Stellplatznachweis erforderlich. Handelt es sich jedoch um einen gewerblichen Betrieb, so richtet sich der Nachweis nach § 2 Nr. 1.1 f) der gemeindlichen Stellplatzsatzung. Demnach wären entweder 1 Stellplatz je 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte herzustellen. Ein entsprechender rechnerischer als auch zeichnerischer Nachweis fehlt in den Unterlagen.

**Beschluss:**

**Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung wird erteilt, wenn es sich bei dem Vorhaben um einen landwirtschaftlichen Betrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt oder als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB planungsrechtlich zulässig ist und die erforderliche Erschließung des Grundstücks hinsichtlich der Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung sowie evtl. die Löschwasserversorgung gesichert ist.**

**Sollte es sich bei dem Vorhaben nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB handeln, so ist ein entsprechender Stellplatznachweis zu erbringen.**

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

#### **4. Bebauungsplan Großrohrsdorf Süd - Änderung Durchführungsvertrag**

**Sachverhalt:**

Die Gemeinde hat zusammen mit dem Vorhabenträger 2008 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Errichtung eines Produktionsgebäudes mit Nebenanlagen aufgestellt. Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat sich betriebsbedingt immer wieder verzögert. Zuletzt wurde eine Verlängerung der Ausführungsfristen im April 2019 beantragt und vereinbart. Diese Verlängerung läuft zum 25.03.2023 ab.

Es wurde daher eine erneute Verlängerung der Fristen besprochen. Bis zum 01.10.2024 sollen nun die vollständigen Bauantragsunterlagen eingereicht werden, 3 Jahre nach Erteilung einer Baugenehmigung muss das Vorhaben dann fertiggestellt sein.

Zusätzlich muss folgende Änderung am Durchführungsvertrag vorgenommen werden:

Im ursprünglichen Durchführungsvertrag regelten die Parteien, dass die Gemeindestraße westlich des Grundstücks abgesenkt werden muss. Die aktuelle Planung würde nun ohne Absenkung der Straße auskommen. Es wurde damals eine Kostenbeteiligung der Gemeinde für die Absenkung der Straße vereinbart. Weitere Erschließungsmaßnahmen wurden als nicht erforderlich angesehen.

Seit 2008 ist das Thema Niederschlagswasser und dessen Beseitigung aber immer wichtiger geworden. Eine saubere Straßenentwässerung in Baugebieten ist nun Stand der Technik. Das Straßengrundstück ist nicht breit genug, um eine entsprechende Entwässerung der Straße auf dem Grundstück zu errichten. Die Entwässerungseinrichtung kann auf dem Grundstück des Vorhabenträgers realisiert. Die Gemeinde beteiligt sich daher bei der Anlegung der Entwässerungseinrichtung für die Straße bis maximal des damals vereinbarten Beteiligungsbetrages.

Der Vorschlag zur Änderung des Durchführungsvertrages wurde den Gemeinderäten mit der Ladung zugestellt.

Der Vorhabenträger befindet sich in konkreten Planungen zur Umsetzung, es gibt mittlerweile auch einen genehmigten Vorbescheid. Daher auch die o. g. Änderung hinsichtlich der Erschließung.

Einer Änderung des Durchführungsvertrags mit der o. g. Verlängerung der Ausführungsfristen und Änderung hinsichtlich der Absenkung der Straße und Vereinbarung zur Straßenentwässerung kann aus Verwaltungssicht daher zugestimmt werden.

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat stimmt einer erneuten Verlängerung der Ausführungsfristen und der Änderung hinsichtlich der Absenkung der Straße und der Straßenentwässerung zu. Eine weitere Verlängerung wird künftig nicht in Aussicht gestellt.**

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

## **5. Vorstellung Erschließungsplanung Neubau Rathaus Kulbing**

**Sachverhalt:**

Die Erschließungsarbeiten und die Außenanlagen zum Gesamtbauvorhaben Rathaus/Bauhof/Feuerwehrhaus werden auf zwei Bauabschnitte aufgeteilt.

Der erste Bauabschnitt wird beim Neubau Rathaus durchgeführt. Der Bürgermeister erläutert dem Gemeinderat die ausführlichen Planungen dazu, die das Ingenieurbüro Aquasys, Nettelkofen erarbeitet hat. Im zweiten Bauabschnitt folgt der Bauhof/Feuerwehrhaus.

Das Ingenieurbüro Aquasys, Nettelkofen hat für die Durchführung des ersten Bauabschnittes eine Kostenschätzung vorgelegt. Die Schätzung vom 8.2.2023 beträgt 445.298,00 € brutto. Im Haushalt ist für dieses Gewerk ein Budget von 500.000 € vorgesehen.

Die Ausschreibung wird durch das Ingenieurbüro an verschiedene Tiefbaufirmen in den nächsten Tagen versendet und auf der Vergabeplattform veröffentlicht. Die Auftragsvergabe soll in der März-Sitzung erfolgen. Es ist geplant, noch im Frühjahr mit dem ersten Bauabschnitt zu beginnen.

Der Gemeinderat nimmt die Planungen für die Erschließungsarbeiten und Außenanlagen zum Gesamtbauvorhaben Rathaus/Bauhof/Feuerwehrhaus zur Kenntnis.

Kein Beschluss.

## **6. Straßen-/Bankettsanierung 2023**

**Sachverhalt:**

Als Straßensanierungsmaßnahmen sind heuer einige Bankettsanierungen mit Rasengittersteinen und die Rissesanierung vorgesehen. Im Haushalt sind dafür 100.000 € eingeplant.

Mit dem Bauhof wurden die Gemeindestraßen abgefahren und an folgenden Streckenabschnitten sind Bankettsanierungen dringend nötig:

- Weiterskirchen von Einfahrt EBE 15 bis zur Hofeinfahrt Maier, ca. 150 m
- Piusheim-Obermühle entlang des Parkplatzes ca. 50 m
- Piusheim-Haslach bis zur Gemeindegrenze ca. 215 m
- Antholing Sportplatz Kurve auf Parkplatzseite
- Antholing, Alpenstraße bei Bäckerkurve/Dirschl

Das Ingenieurbüro Gruber-Buchecker, Ebersberg wird mit der Ausschreibung der Bankettsanierungen mit Rasengittersteinen beauftragt.

Für die Rissesanierung werden aktuelle Angebote eingeholt.

### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat Bayern stimmt der Bankettsanierung mit Rasengittersteinen für die im Sachverhalt genannten Streckenabschnitte zu. Für die Rissesanierung werden aktuelle Angebote eingeholt.**

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

## **7. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung**

### **Sachverhalt:**

- 1.) Der Gemeinderat Bayern vergibt den Auftrag für die Ausschreibung des neuen Löschfahrzeuges vom Typ LF20 KatS der Feuerwehr Bayern an die Firma Dittlmann, Passau aufgrund des Angebotes vom 21.11.2022 zum Angebotspreis von 4.450,00 € netto.
- 2.) Der Gemeinderat Bayern stimmt der Bestellung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in der vorliegenden Form für die Trafostation am alten Lagerhaus Kulbing zu und beauftragt die Verwaltung die weiteren Schritte zu veranlassen.
- 3.) Der Gemeinderat Bayern stimmt der Neugestaltung der Gemeinde Bayern Homepage zu und vergibt den Auftrag für die komplette Neugestaltung an mediengaarge Stefan Gaar, Lorenzenberg aufgrund des Angebotes vom 9.1.2023 zum Angebotspreis von 5.545,40 € brutto. Der Auftrag für das neue Design wird an die Fa. Red root GmbH, Antholing aufgrund des Angebotes vom 2.1.2023 zum Angebotspreis von 446,25 € brutto vergeben.

## **8. Sonstiges**

### **Sachverhalt:**

#### **a) Jalousien für Neubau Rathaus**

Auf der West- und Südseite des neuen Rathauses sollen bei den Fenstern Jalousien angebracht werden. Insgesamt sind es 6 Fenster-Jalousien und 1 Tür-Jalousie.

Die für den Einbau der Fenster und Türen beauftragte Firma Hans Baumann, Ebersberg hat ein Kostenangebot dazu unterbreitet. Das Kostenangebot vom 10.1.2023 beträgt 5.652,50 € brutto. Der Bürgermeister hat den Auftrag bereits vorab an die Firma Hans Baumann vergeben, dann können die entsprechenden Montagearbeiten gleich mit dem Fenstereinbau Anfang März erfolgen.

#### **b) Reparaturkosten Unimog**

Der Unimog musste zweimal für Reparaturen in die Werkstatt.

Bei der ersten Reparatur mussten die Radlager erneuert werden. Die Rechnung hierfür vom 30.12.2022 ergab Reparaturkosten in Höhe von 6.444,33 € brutto.

Bei der zweiten Reparatur musste eine neue Kupplung eingebaut werden. Für diese Arbeiten wurde eine Rechnung vom 1.2.2023 in Höhe von 8.277,54 € brutto gestellt.

### **c) Notstromversorgung Kläranlage**

Den Auftrag für die Anschaffung eines Notstromaggregates für die Kläranlage hat Bürgermeister Riedl wegen Dringlichkeit bereits an das kostengünstigere Angebot der Firma Elektro Jungsberger, Piusheim zum Preis von 20.706,00 € brutto vergeben.

Das Notstromaggregat soll zwischen Mai – Juli 2023 geliefert werden.

## **9. Anfragen**

### **Sachverhalt:**

Kein Anfragen.

---

Martin Riedl  
1. Bürgermeister

---

Barbara Weigl