



## Niederschrift

über die

## Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Baiern

Datum: 13. März 2023  
Uhrzeit: 19:00 Uhr - 20:20 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Kulbing  
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	Erst ab Top 5 anwesend.
Gemeinderätin	Neuner Ursula	
Gemeinderätin	Riedl Brigitte	
Gemeinderat	Schärfl Korbinian	Erst ab Top 3 anwesend.
Gemeinderätin	Stadler Veronika	
Gemeinderat	Voglrieder Josef	
Gemeinderat	Widmann Johann	

### Sonstige Teilnehmer:

Top 4 und 5: Kämmerer Markus Zistl

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

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Bauanträge
- 3.1 Bauantrag zum Ausbau der Garage für barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss, Einbau einer zweiten Wohneinheit im Obergeschoss mit Wiederherstellung der Tennenbrücke im Westen sowie energetische Sanierung und Einbau einer Dachgaube, Köhlbründl 1
4. Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2023
5. Finanzplanung 2022 - 2026
6. Leistungsorientierte Bezahlung der Tarifbediensteten - Weitergewährung des erhöhten Auszahlungsvolumens
7. Zuschussantrag für Sanierung Hofkapelle in Hochreit
8. Neubau Rathaus: Vergabe Stromspeicher
9. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung
10. Sonstiges
11. 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 Februar-Sitzungsniederschrift wird in der April-Sitzung dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt.

## **3. Bauanträge**

### **3.1 Bauantrag zum Ausbau der Garage für barrierefreies Wohnen im Erdgeschoss, Einbau einer zweiten Wohneinheit im Obergeschoss mit Wiederherstellung der Tennenbrücke im Westen sowie energetische Sanierung und Einbau einer Dachgaube, Köhlbründl 1**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben befindet sich in Köhlbründl zwischen Großsterndorf und Einhaus 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 mit einem Einfamilienhaus bebaut, das zu einem Zweifamilienhaus um- und ausgebaut werden soll. Dafür sollen die im westlichen Teil des Gebäudes befindlichen drei Garagen, von denen zwei im Haus integriert sind und eine Garage nachträglich angebaut wurde, zu einer barrierefreien Wohneinheit im Erdgeschoss ausgebaut werden.

Im Obergeschoss ist der Einbau einer zweiten Wohneinheit geplant, deren Zugang im Westen über den Neubau der Tennenbrücke erfolgen soll. Darüber hinaus ist die Errichtung einer Dachgaube geplant.

Das Antragstellergrundstück befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. d. § 34 BauGB, also im Außenbereich. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich deshalb nach § 35 BauGB.

Nach § 35 Abs. 1 BauGB dürfen im Außenbereich die sogenannten privilegierten Vorhaben errichtet werden. Dies sind z. B. nach Abs. 1 Nr. 1 BauGB regelmäßig die Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen. Bei dem Antrag handelt es sich jedoch offensichtlich nicht um ein sogenanntes privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und auch nicht um ein sonstiges nach Abs. 1 privilegiertes Vorhaben.

Da das Vorhaben erkennbar unter keinen der Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB fällt, richtet sich seine Zulässigkeit zunächst als sonstiges Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB. Danach ist es aber unzulässig, weil seine Ausführung und Benutzung öffentliche Belange beeinträchtigen würde. Das Bauvorhaben widerspricht etwa schon den Darstellungen 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.

Bei dem Vorhaben könnte es sich um ein teilprivilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB handeln. Diesen Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Demnach ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
- c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Das Vorliegen der Voraussetzungen wird abschließend durch das Landratsamt Ebersberg geprüft. Die Verwaltung geht jedoch davon aus, dass das Gebäude zulässigerweise errichtet wurde und dass die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude angemessen ist. Zudem gibt die Architektin an, dass das Obergeschoss von der Tochter des Antragstellers mit deren Familie genutzt werden soll.

Weitere Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist die gesicherte Erschließung. Dazu zählt, dass das Grundstück mit dem geplanten Vorhaben über eine öffentliche Straße erreichbar ist und auch öffentliche Versorgungs- 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. 1320) grenzt selbst nicht an eine öffentliche Straße, sondern erfordert ein Überqueren eines anderen, allerdings ebenfalls dem Antragsteller gehörenden Grundstücks (Fl.-Nr. 1321). Dabei handelt es sich um einen ca. 2,5 m breiten und ca. 20 m langen Weg. Es setzt darüber hinaus auch voraus, dass diese Verbindung zum öffentlichen Wegenetz auf Dauer bestehen wird.

Der Antragsteller weist vier Kfz-Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück, sondern auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1321 nach. Dieses Grundstück befindet sich zwar ebenfalls im Eigentum des Antragstellers. Um den Stellplatznachweis anerkennen zu können, ist es zwingend erforderlich die Stellplätze über eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern zu sichern.

### **Beschluss:**

**Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung wird erteilt.**

**Der Nachweis für die gesicherte straßenmäßige Erschließung ebenso wie für die dauerhafte Sicherung der Kfz-Stellplätze auf dem nicht zum Baugrundstück gehörenden Grundstück ist noch zu erbringen.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

#### 4. Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2023

##### Sachverhalt:

Der Gemeinderat Baiern befasste sich bereits im Rahmen der Haushaltsvorberatung am 13.02.2023 ausführlich mit dem vorgelegten Entwurf des Haushaltsplanes und der Haushaltssatzung. Entsprechend dem Beratungsergebnis wurden die gewünschten Änderungen durch die Verwaltung in den Haushaltsplan eingearbeitet und dieser wird nun dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgeschlagen.

##### Beschluss:

**Auf Grund des Art. 63 ff. der Gemeindeordnung erlässt die Gemeinde Baiern folgende Haushaltssatzung:**

##### § 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2023 wird hiermit festgesetzt; er schließt im

<b>Verwaltungshaushalt</b>	in den Einnahmen und Ausgaben mit	<b>3.194.000 €</b>
und im		
<b>Vermögenshaushalt</b>	in den Einnahmen und Ausgaben mit	<b>5.093.000 €</b>
ab.		

##### § 2

**Kreditaufnahmen** für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen werden nicht festgesetzt.

##### § 3

**Verpflichtungsermächtigungen** im Vermögenshaushalt werden nicht festgesetzt.

##### § 4

Die **Steuersätze (Hebesätze)** für nachstehende Gemeindesteuern werden wie folgt festgesetzt:

1. <b>Grundsteuer</b>	a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe	(A)	350 v.H.
	b) für die Grundstücke	(B)	350 v.H.
2. <b>Gewerbesteuer</b>			330 v.H.

##### § 5

Der Höchstbetrag der **Kassenkredite** zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf **500.000 €** festgesetzt.

##### § 6

Weitere Vorschriften, die sich auf die Einnahmen und Ausgaben und/oder den Stellenplan beziehen, werden nicht aufgenommen.

##### § 7

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 01. Januar 2023 in Kraft.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

## 5. Finanzplanung 2022 - 2026

### Sachverhalt:

Sowohl der Finanzplan als auch das Investitionsprogramm wurden im Rahmen der Haushaltsvorberatung am 13.02.2023 ausführlich erläutert und vom Gemeinderat diskutiert. Gewünschte Änderungen, bzw. Ergänzungen wurden in die nun vorliegende Fassung eingearbeitet.

### Beschluss:

**Der Finanzplan (Art. 70 GO) wird in den Einnahmen und Ausgaben nach den Endsummen, das Investitionsprogramm nach der Anlage im Haushaltsplan für die Haushaltsjahre 2022 mit 2026 vom Gemeinderat beschlossen.**

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

## 6. Leistungsorientierte Bezahlung der Tarifbediensteten - Weitergewährung des erhöhten Auszahlungsvolumens

### Sachverhalt:

Der KAV Bayern e.V. hat seinen Mitgliedern zuletzt am 10.11.2020 ermöglicht, freiwillig – on top – das Gesamtvolumen des Leistungsentgelts gem. § 18 Abs. 3 Satz 1 TVöD (VKA) bis auf höchstens 4% der Bezugsentgelte zu erhöhen. Diese Regelung war jedoch bis zum 31.12.2022 befristet worden. Mit Schreiben vom 13.10.2022 hat der KAV Bayern mitgeteilt, dass die Möglichkeit der freiwilligen Erhöhung auf Grund Beschlusses des KAV-Hauptausschusses bis zum 31.12.2024 verlängert worden ist.

### Beschluss:

**Der Gemeinderat Baiern nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt einer Weitergewährung des auf 4 % der Bezugsentgelte erhöhten Leistungsentgelt-Volumens an seine Bediensteten vorerst bis einschließlich Leistungsbewertungszeitraum 01.07.2024 bis 30.06.2025 zu.**

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

## 7. Zuschussantrag für Sanierung Hofkapelle in Hochreit

### Sachverhalt:

In Hochreit ist die Hofkapelle stark sanierungsbedürftig und muss dringend renoviert werden, da auch das Dach undicht ist. Die Kapelle hat laut verschiedenen Recherchen einen sehr hohen ideellen Wert, da die Bausubstanz und zum Teil die Einrichtung noch aus der Erbauungszeit aus dem Ende des 18. Jahrhunderts original erhalten ist.

Mittlerweile gab es mehrere Ortstermine mit dem Denkmalamt und ein Sanierungskonzept wurde erstellt. Die vorliegenden Angebote liegen in der Summe bei ca. 58.000 € brutto. Dazu kommen noch zusätzliche Kosten während der Renovierungsphase, wie Gerüst, so dass man mit Gesamtkosten von ca. 70.000 € rechnen muss.

Für das Projekt können Zuschüsse bis zu max. 85% generiert werden. Der Rest ist von Eigentümerfamilie zu tragen. Bei der Gemeinde Baiern wurde ebenfalls nach einer Zuschussbeteiligung angefragt.

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat Bayern stimmt für einen Zuschuss in Höhe von 3.500 € für die Sanierung der Hofkapelle in Hochreit, da es sich um ein öffentlich einsehbares Kulturdenkmal handelt, welches in der Gemeinde Bayern einen hohen geschichtlichen Wert hat.**

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

**8. Neubau Rathaus: Vergabe Stromspeicher**

**Sachverhalt:**

Für das neue Rathaus soll nun zur PV-Anlage auch ein Stromspeicher angeschafft werden. Dazu liegt von der Fa. Elektro Kiermaier, Schlacht ein Angebot vom 22.2.2023 über 9.357,15 € vor. Alle Komponenten einer PV- Anlage sind seit 1.01.2023 umsatzsteuerbefreit.

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat Bayern vergibt den Auftrag für die Anschaffung eines Stromspeichers für den Neubau Rathaus an die Fa. Elektro Kiermaier, Schlacht aufgrund des Angebotes vom 22.2.2023 in Höhe von 9.357,15 €.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

Abstimmungsbemerkung:

GR Josef Voglrieder hat wegen persönlicher Beteiligung an der Beratung und Abstimmung nicht teilgenommen.

**9. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung**

**Sachverhalt:**

- Der Gemeinderat Bayern stimmt der Stromversorgungsvertrag für die gemeindlichen Liegenschaften mit den Stadtwerken Rosenheim (Glonntal- Energie) mit einer Laufzeit vom 01.04.2023 bis zum 31.12.2023 zu.
- Der Gemeinderat Bayern vergibt die zwei Stellplätze zum Installieren von E- Ladesäulen am Gemeindeparkplatz Berganger an die Firma Martin Stürzer Ladesäulen, Egming. Der Mietvertrag wird mit 10 Jahre Laufzeit abgeschlossen.
- Der Gemeinderat Bayern stimmt der Vereinnahmung einer Spende in Höhe von 1000 € für kulturelle Zwecke zu.

In der Bürgerversammlung am 27.4.2023 soll wieder eine verdiente Persönlichkeit aus der Gemeinde Bayern geehrt werden.

**10. Sonstiges**

**Sachverhalt:**

**a) Erhöhung Mietpreis Gemeindesaal/Schulturnhalle**

Aufgrund der stark gestiegenen Strom-, Heiz- und Unterhaltskosten wird der Mietpreis für die Benutzung des Gemeindesaales/Schulturnhalle angepasst.

Ab 1.4.2023 werden folgende Preise angesetzt:

Tagespauschale 90 €, 1 Stunde 17,50 €, jede weitere Stunde 4 €.

Die Belegungszeiten sind deshalb genau anzugeben.

## **b) Veranstaltung zum Thema „Blackout“**

Am 2.3.2023 hat im Alten Speicher in Ebersberg eine Veranstaltung zum Thema Blackout stattgefunden. Die Notfall- und Krisenmanagerin, Frau Dr. Kreitner ist derzeit in verschiedenen Landkreisen und Gemeinden unterwegs und hält ihre Fachvorträge. Die Referentin ergänzte mit Tipps und weiteren Informationen die fortgeschrittenen Krisenvorbereitungen der Teilnehmenden. Trotz ausführlicher Planungen ergeben sich immer wieder neue Punkte, die zu berücksichtigen und zu bedenken sind, um einen Blackout gut und effektiv begegnen zu können.

An der Veranstaltung haben die Bürgermeister Riedl und Huber, sowie Vertreter der Feuerwehr Hubert Galleneder und Martin Zellermayr teilgenommen.

Für die Krisenvorbereitung in unserer Gemeinde soll ein Gremium gebildet werden. Zum Gremium gehören die Bürgermeister Riedl und Huber, zwei Vertreter der Feuerwehr, sowie die Gemeinderäte Brigitte Riedl und Johann Widmann.

## **11. Anfragen**

### **Sachverhalt:**

#### **Mittagsbetreuung**

GRin Veronika Stadler erkundigt sich über den aktuellen Stand der Mittagsbetreuung. Ihr ist bekannt, dass ein Bedarf vorhanden wäre.

Beim Bürgermeister sind bisher keine Anfragen nach einem Betreuungsplatz eingegangen. Dem Bürgermeister ist aber bekannt, dass Bairer Kinder auswärtig untergebracht sind.

Für die weiteren Planungen sollen über den Kindergarten und der Schuleinschreibung in Erfahrung gebracht werden, wie viele Kinder zukünftig eine Mittagsbetreuung in Anspruch nehmen würden.

---

Martin Riedl  
1. Bürgermeister

---

Barbara Weigl