



Niederschrift

über die

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Baiern

Datum: 12. November 2018
Uhrzeit: 19:00 Uhr - 19:55 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Kulbing
Schriftführer/in: Barbara Weigl

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Riedl Martin
2. Bürgermeister	Huber Georg
3. Bürgermeister	Maier Johann
Gemeinderätin	Hörgstetter Magdalena
Gemeinderat	Huber Johann
Gemeinderat	Maier Christian
Gemeinderat	Müller Alexander
Gemeinderätin	Riedl Brigitte
Gemeinderätin	Stadler Veronika
Gemeinderat	Voglrieder Josef
Gemeinderat	Widmann Georg

Entschuldigt:

Gemeinderat	Baumann Benno
Gemeinderat	Schinnagl Christian

Sonstige Teilnehmer:

Architekt Baumann, Falkenberg Top 3

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
------------	---

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Aufstellung der Ergänzungssatzung "Netterndorf-Südost";
Behandlung der Stellungnahmen zur nochmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss
4. Bauanträge
 - 4.1 Bauantrag zum Einbau einer Einliegerwohnung, Braunautal 21, Berganger
 - 4.2 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage im Baugebiet
Antholing-West, Angerweg 15
 - 4.3 Neubau eines Trockensteherstalles mit Abkalbeboxen auf Stroh, Kapellenweg 50, Berganger
5. Vorlage und Feststellung der Jahresrechnung 2017
6. Jahresrechnung - Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 GO
7. Sanierung Brunnen Georgenberger Au
8. 1. Satzung zur Änderung der Gebührensatzung für das Friedhofs- und Bestattungswesen für den gemeindlichen Friedhof in der Gemeinde Baiern
9. Sonstiges
10. 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

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Abstimmungsbemerkung:

GR Müller hat wegen Abwesenheit in der letzten Sitzung nicht mitabgestimmt.

3. Aufstellung der Ergänzungssatzung "Netterndorf-Südost";

Behandlung der Stellungnahmen zur nochmaligen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Aufgrund der Planänderung mit Reduzierung von zwei auf eine Bauparzelle wurden die Planunterlagen im Zeitraum vom 12. April bis 15. Mai 2018 nochmals öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig erhielten auch die betroffenen Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur geänderten Planung Stellung zu nehmen.

Im nachfolgenden Arbeitspapier, datiert mit 31.10.18, erstellt vom beauftragten Architekturbüro Hans Baumann & Freunde in Abstimmung mit dem Bauamt der VG Glonn sind die eingegangenen Stellungnahmen aufgeführt und mit Abwägungs- und Beschlussvorschlägen versehen. Dem Gemeinderat wurden die einzelnen Punkte zur Kenntnis gegeben und erläutert. Der Gemeinderat diskutierte die Einwendungen und fasste die unten aufgeführten Beschlüsse.

Für Fragen aus dem Gremium stand der Planer, Herr Hans Baumann, zur Verfügung.

Regierung von Oberbayern, München, Stellungnahme vom 29. 03. 2018

Sachvortrag:

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung. In den neu vorgelegten Planunterlagen (Planfassung vom 19.02.2018) hat sich der Umgriff der Satzung verkleinert; dem Vorhaben kann weiterhin zugestimmt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die baurechtliche Beurteilung der Satzung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde obliegt.

Abwägung und Beschluss: 11 : 0

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst.

Landratsamt Ebersberg, Stellungnahme vom 03.05.2018

A. Sachvortrag aus baufachlicher Sicht:

Aus baufachlicher Sicht werden zur vorliegenden Satzung keine Einwände oder Anregungen geäußert.

Abwägung und Beschluss: 11 : 0

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

B. Sachvortrag aus immissionsschutzfachlicher Sicht:

Mit der vorgelegten Planfassung vergrößert sich die Abstandsfläche zu den benachbarten Viehhaltungsbetrieben. Mit der jetzigen Situierung des Einfamilienhauses wird erreicht, dass die Sicherheitsabstände zu den benachbarten Stallgebäuden gemäß dem Arbeitspapier des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ eingehalten werden können.

Bei der Gesamtbetrachtung der beiden Viehhaltungsbetriebe im Einwirkungsbereich um den Bauraum werden nach den bisherigen Erfahrungen zwar Geruchsmissionen am geplanten Einfamilienhaus auftreten, das Maß der schädlichen Umwelteinwirkungen wird nach den heute anzuwendenden Beurteilungsgrundlagen jedoch nicht erreicht werden.

Da in Netterndorf Viehhaltung vorhanden ist, die ausschließlich innerhalb eines Dorfgebiets zulässig ist, wird auch für das Plangebiet vom Schutzanspruch eines Dorfgebiets ausgegangen. Geräusche im ländlichen Raum, die z. B. bei Erntearbeiten und bei der Versorgung von Tieren entstehen, sowie Lautäußerungen von Tieren sind hinzunehmen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwendungen gegen die Festsetzung des Bauraums an der geplanten Stelle.

Abwägung:

Im Zusammenhang mit der neuen Planfassung vergrößern sich die Abstände zu den Viehhaltungsbetrieben in der direkten Nachbarschaft. Die Überprüfung der UIB, auf Grundlage des Abstandsdigramms aus dem Arbeitspapier des Bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“, ergab, dass mit der derzeitigen Planung des Einfamilienhauses die Sicherheitsabstände zu den benachbarten Stallgebäuden eingehalten werden.

Ebenfalls sind laut Feststellung der UIB bei einer Gesamtbetrachtung der beiden Viehhaltungsbetriebe im Einwirkungsbereich um den Bauraum nach bisheriger Erfahrung zwar Geruchsmissionen zu erwarten, allerdings wird am geplanten Einfamilienhaus das Maß der schädlichen Umwelteinwirkungen nicht erreicht werden. Das bezieht sich auf die heute anzuwendenden Beurteilungsgrundlagen.

Die fachbehördliche Beurteilung der UIB zu den vorgesehenen Abständen ist ausreichend, um schädliche Umwelteinwirkungen sicher auszuschließen.

Beschluss: 11 : 0

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

C. Sachvortrag aus naturschutzfachlicher Sicht:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine weiteren Einwände und Bedenken.

Abwägung und Beschluss: 11 : 0

Für die Planung ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen.

Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Ebersberg, Stellungnahme v. 25. 04. 2018

Sachvortrag:

Es werden allgemeine Hinweise über das „Bauen mit der Natur“ aufgeführt. Empfohlen werden u. a. sockellose Zäune, heimische Sträucher und Bäume, Fledermaus-Quartiere an Hauswänden und Nistmöglichkeiten und Brutplätze an und in Gebäuden. Zur Illustration wurde ein Informationsblatt zu Energiesparen und Artenschutz vorgelegt.

Abwägung und Beschluss: 11 : 0

Bei den Anregungen handelt es sich um allgemeine Hinweise und Informationsquellen, die den Hausbau betreffen. Entsprechende detaillierte Festsetzungen würden den Regelungsumfang einer Ergänzungssatzung übersteigen. Für die vorliegende Planung sind keine Änderungen oder Ergänzungen veranlasst.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände oder Anregungen geäußert:

Regionaler Planungsverband München, Stellungnahme vom 09.04.2018

Landratsamt Ebersberg Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 04.04.2018

Abwägung und Beschluss: 11 : 0

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Bund Naturschutz Kreisgeschäftsstelle Ebersberg

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

Deutsche Telekom

Beschluss: 11 : 0

Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 12.04.2018 bis 15.05.2018 wurden folgende Stellungnahmen abgegeben.

Hubert Würz, Netterndorf, Stellungnahme vom 30.04.2018

Anmerkung zu den folgenden Abwägungs- und Beschlussvorschlägen:

Die o. g. Bedenken und Einwände wurden im Wesentlichen bereits in der Stellungnahme vom 24.08.2017 vorgebracht und lt. Beschlussauszug vom 19.02.2018 wurde hierzu abgewogen und beschlossen. Im Folgenden werden daher nur die in der Stellungnahme vom 30.04.2018 zusätzlich vorgebrachten Aussagen beraten, sofern es sich um inhaltliche Ergänzungen handelt.

Sachvortrag:

Gegen das Vorhaben werden Einwände vorgebracht, da es möglicherweise den privilegierten Betrieb in der Bewirtschaftung beeinträchtigt.

Im Stall stehen 29 Rinder (nicht 20 wie im Planungsentwurf) und 20 Stück Jungvieh. Insgesamt sind es 50 Rinder. Außerdem wurde das Ausfahren der Gülle mit „3x pro Jahr“ aus der letzten Stellungnahme übernommen; richtig ist jedoch, dass die Güllegrube dreimal jährlich voll wird und, je nach Witterung, mehrmals pro Woche geodelt werden muss. Die Einhaltung der Mindestabstände zwischen geplanter Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Einrichtungen wird angezweifelt.

Vom Hof gehen nicht unerhebliche Emissionen an die Umgebung aus:

Abwägung:

Bei dem zitierten Arbeitspapier handelt es sich nicht um den neuen Planentwurf sondern um die Abwägungs- und Beschlussvorschläge aus dem letzten Verfahrensschritt (Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Die Anzahl der Rinder wurde hierbei richtig mit 29 + 20 Stück Jungvieh angegeben und entsprechend in die Begründung zur Satzung (Seite 3) sowie in die Plandarstellung, jeweils mit Fassungsdatum 19.02.2018, übernommen. Die Anzahl der Düngefahrten erscheint in den Planunterlagen nicht, insofern ist die missverständliche Auslegung aus dem Beschlusspapier nicht relevant.

Weiterer Sachvortrag:

1. Geruchsemissionen:

- der Misthaufen befindet sich 22 m von der Straße
- die geschlossene Güllegrube befindet sich 23 m zur Straße und fasst 400

Kubikmeter Gülle und wird dreimal pro Jahr voll; es werden ca. 1200 m³ Gülle

jährlich ausgebracht, je nach Witterung alle 1 – 2 Wochen, teils 1 – 2 Tage lang

- zum Hof gehört ein Mistausbreiter, der Misthaufen wird damit ausgefahren und auf den Feldern ausgebreitet, dies ist ebenfalls sehr geruchsintensiv
- der Kuhstall ist mit 6 Türen und 8 Kippfenstern ausgestattet, die von Ende April bis November komplett entfernt werden (Stallgeruch)
- die Werkstatt befindet sich in 12 m Entfernung zur Sonnenfeldstraße, es werden Abgasemissionen verursacht durch Reparatur und Probelauf der Motoren im Freien
- um 08:00 Uhr kommt der Milch-Tanklastwagen zum Milch Abpumpen; der erste Milch-Tanklastwagen fährt auf der Sonnenfeldstraße ab 4.30 Uhr

Weitere Abwägung:

Die aufgeführten Emissionsquellen entsprechen bis auf die Abgasemissionen durch Reparatur und Probelauf der Motoren im Freien der Stellungnahme vom 24.08.2017 und wurden bereits abgewogen. Der Gemeinderat bleibt bei seiner Auffassung, dass es sich in Art und Umfang um Emissionen handelt, die im Dorfgebiet üblich und gebräuchlich sind und keine unzulässige Beeinträchtigung hervorrufen. Dies gilt auch für die Fahrten des Milch-Tanklastwagens vor 6.00 Uhr, was immissionsschutzrechtlich der Nachtzeit zuzurechnen ist.

Weiterer Sachvortrag:

2. Lärmemissionen:

- ab 05:30 Uhr morgens (auch an Sonn- und Feiertagen) mehrmaliges Ein- und Ausfahren mit Traktoren / Maschinen
- Einsatz Radlader mehrmals pro Woche
- Milchanlage mit Motor bzw. Melkmaschine und Vakuumpumpe läuft tägl. von 06:15 Uhr bis 07:45 Uhr und von 17:15 Uhr bis 19:45 Uhr, auch sonn- und feiertags,
- Lärmbelästigung durch kalbende Kühe
- Beschallung mit klassischer Musik im Stall rund um die Uhr bei geöffneten Stallfenstern
- Einholen von Grünfutter von Mitte April bis November zwischen 5.30 und 17.00 Uhr
- Einsatz von Kompressoren, Flex und Schweißapparat bei Reparaturarbeiten und Reifenwechsel alle 1 – 2 Tage
- Einsatz einer Kreissäge, Brennholz schneiden und Holz spalten im Freien
- Schreinerei im Hof für Eigenbedarf
- Vermehrter Fahrverkehr bei Ernte, auch nachts sowie sonn- und feiertags; es wird von Beschwerden von Nachbarn, teilweise mit Polizeieinsatz berichtet
- weitere Fahrten (überbetrieblich, außerplanmäßig, Nachbarschaftshilfe), auch sonn- und feiertags
- Fahrten durch Nachbarn, Tierarzt, Besamer, Behördenkontrollen etc.
- Fahrten auf der südlichen Dorfstraße durch vier landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe ab 4.30 Uhr (Milch-Tanker), Gülle-Umlegung aus verpachteter Grube (48mal an einem Tag im Februar 2018) und ggf. nächtliches Leeren einer Güllegrube, wenn das Überlaufen droht

Weitere Abwägung:

Die Vakuumpumpe der Melkanlage, die täglich morgens und abends für 1,5 bis 2,0 Stunden läuft, ist üblicher Bestandteil der landwirtschaftlichen Einrichtung und im Dorfgebiet zu dulden. Dasselbe gilt für Erntefahrten, die teilweise innerhalb von Nacht- und Ruhezeiten durchgeführt werden müssen. Die diesbezüglich bestehenden Nachbarschafts-Streitigkeiten sind nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und werden durch das geplante zusätzliche Wohngebäude, das von den Nachkommen eines örtlichen Betriebes genutzt werden wird, sicher nicht verstärkt.

Von der Musikbeschallung des Stalles, sofern diese überhaupt praktiziert wird, könnten allenfalls die Gartenbereiche des geplanten Wohnbaugrundstückes geringfügig betroffen sein. In diesem Zusammenhang ist allerdings auch entsprechende Rücksichtnahme seitens der Landwirtschaft den Nachbarn gegenüber geboten, was im dörflichen Umfeld mit Wohnen, Kleingewerbe und Landwirtschaft ohnehin Berücksichtigung finden sollte. Eine Einschränkung der Bewirtschaftung ist hieraus nicht abzuleiten.

Weiterer Sachvortrag:

3. Zwischen zwei Ställen geplantes Vorhaben:

- starke Stallgeruchsemissionen je nach Windlage
- wenn der genehmigte Stall im Nordosten des Vorhabens realisiert ist und auch Emissionen verbreitet, werden Einschränkungen beim Anwesen Würz befürchtet

Weitere Abwägung:

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Ebersberg (UIB) hat die Planung geprüft und festgestellt, dass bei der Gesamtbetrachtung der beiden Viehhaltungsbetriebe im Einwirkungsbereich um den Bauraum nach den bisherigen Erfahrungen zwar Geruchs-immissionen am geplanten Einfamilienhaus auftreten können, das Maß der schädlichen Umwelteinwirkungen jedoch nach den heute anzuwendenden Beurteilungsgrundlagen nicht erreicht werden wird. Siehe hierzu obige Abwägung und Beschlussfassung zur Stellungnahme der UIB vom 03.05.2018, wonach keine Einwendungen gegen die Darstellung eines Bauraumes an der vorgesehenen Stelle vorgebracht werden.

Weiterer Sachvortrag:

4. Vergrößerung des eigenen Stalles

- die Möglichkeit, den eigenen Stall zu vergrößern und zu modernisieren muss gewährleistet bleiben
- Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist im Dorfgebiet auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft Rücksicht zu nehmen und eine Zersiedelung der Landschaft durch nicht privilegierte Vorhaben zu verhindern.

Weitere Abwägung:

Die Modernisierung des Stalles würde sicherlich aufgrund technischer Verbesserungen nicht zu einer Verschärfung der immissionsschutzrechtlichen Situation führen, sondern im Gegenteil Lärm, Staub und Gerüche aus der Tierhaltung reduzieren. Zu einer Vergrößerung des Stalles kann derzeit nicht Stellung genommen werden, da keinerlei nähere Informationen vorliegen, wo und wie groß die Erweiterung ggf. angedacht wäre. Aufgrund der mittlerweile bestätigten Denkmaleigenschaft würden zudem denkmalgeschützerische Auflagen das Vorhaben erschweren. Grundsätzlich gelten für alle vorhandenen und künftigen Einrichtungen und Vorhaben die in Dorfgebieten zu beachtenden immissionsschutzrechtlichen Beurteilungsgrundlagen.

Es ist zutreffend, dass eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden muss. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich jedoch um ein unmittelbar an das Dorfgebiet angrenzendes Grundstück. Die vom Einwendungsführer an anderer Stelle beschriebene Zäsur durch den Feldweg im Norden bzw. die Sonnenfeldstraße im Westen wird von der Gemeinde nicht in dieser Weise nachvollzogen.

Weiterer Sachvortrag:

5. Naturschutz:

- es ergeben sich Bedenken bezüglich der Wiese, die hangabwärts an Sumpfwiehern vorbei zum Wald führt. In der Umgebung befinden sich Dachs, Fuchs, Reiher, Schwarzstorch, Hase, Reh und Hirsch.
- Bei einer weitergehenden Bebauung droht der Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere

Weitere Abwägung:

Das ca. 400 m² große Baugrundstück (ohne Garten) macht 1% der genannten Wiesenfläche mit ca. 4,0 ha aus. Eine Gefahr für die Lebensräume dort lebender Pflanzen und Tiere ist nicht zu befürchten. Von einer weiteren Bebauung auf der Fläche ist ebenfalls nicht auszugehen.

Weiterer Sachvortrag:

6. Erweiternde, schleichende Wohnbebauung und Schutz der bäuerlichen Betriebe:

- das geplante Vorhaben könnte unerwünschte Bezugsfälle schaffen
- der Feldweg sowie die Dorfstraße bilden eine Zäsur, eine Splittersiedlung könnte entstehen
- Bauern sollen vor heranrückender Wohnbebauung geschützt werden
- das Vorhaben befände sich zwischen zwei landwirtschaftlichen Betrieben mit Rinderhaltung
- das geplante Vorhaben als Einfamilienhaus ohne landwirtschaftlichen Bezug fügt sich nicht in die bäuerliche Umgebung ein
- Das Anwesen Würz ist dem Außenbereich zuzurechnen, das Plangebiet stellt eine Ausbuchtung des Innenbereiches dar

Weitere Abwägung:

Der Gemeinderat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Alle angeführten Punkte sind auch in den obigen Ziffern 1 - 5 dieser Stellungnahme sinngemäß in ähnlicher Formulierung enthalten und werden dort behandelt.

Weiterer Sachvortrag:

7. Wohneinheiten in Netterndorf:

- bei der Wohnbebauung in Netterndorf handelt es sich um Austragshäuser in der unmittelbaren Nähe der ursprünglichen Höfe für die Nachkommen oder Verwandten der Bauern
- die Kinder der Bauern machen in der Regel von der Austrags-Regelung Gebrauch, auch zwei zulässige Betriebsleiterwohnungen um ehemalige Höfe herum sind vorhanden
- einzig das erste Schulhaus ist keinem Hof zugehörig
- das geplante Vorhaben stellt kein Austragshaus um die eigene Hofstelle dar
- für das Plangebiet wirkt sich nur die angrenzende Bebauung prägend aus, die Dorfmitte ist ohne Belang
- das nicht privilegierte Vorhaben liegt aufgrund der Zäsur durch die Sonnenfeldstraße und den Feldweg im Außenbereich und ist daher unzulässig.

Weitere Abwägung:

Ungeachtet dessen, ob in Netterndorf nur Austragshäuser als Wohngebäude vorhanden sind, ist anzumerken, dass im durch Satzung festgelegten Innenbereich (Klarstellungssatzung „Östlich der Lindenstraße und Sonnenfeldstraße in Netterndorf“ aus dem Jahr 2008) auch nicht privilegierte Wohnbebauung zulässig ist. Außerdem lässt sich aus der Feststellung des Einwendungsführers nicht beurteilen, ob diese Austragshäuser alle gemäß ihrer gesetzlichen Bestimmung genutzt werden. Dies ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Die obigen Ausführungen bzgl. der Nachbarschafts-Streitigkeiten zeigen außerdem, dass Beschwerden über landwirtschaftliche Immissionen auch von Personen vorgebracht werden können, die aus dem Betrieb stammen bzw. diesem nahestanden.

Das geplante Wohngebäude, in dem nur eine Wohneinheit zulässig sein wird, ist für die Nachkommen aus einem örtlichen Anwesen bestimmt und durch Grunddienstbarkeit mit Einheimischenbindung gesichert, also auch einem Hof zugehörig.

Zu Prägung des Plangebietes durch die umgebende Bebauung und die damit verbundene Erweiterung des Innenbereiches wurde weiter oben, insbesondere zu Ziff. 4, sowie im Beschlussauszug vom 19.02.2018 Seiten 8 und 9, die Sichtweise des Gemeinderates eingehend erläutert. Hierauf wird ausdrücklich verwiesen.

Weiterer Sachvortrag:

8. Denkmalschutz:

- der Bauernhof Würz steht unter Denkmalschutz und übt eine prägende Wirkung aus
- der Einfirsthof in der Dorfmitte wird im 2. Planungsentwurf nicht mehr erwähnt
- der denkmalgeschützte Hof der Familie Würz (Osl-Hof D-1-75-113-24) befände sich wenige Meter entfernt in Sichtweite des geplanten Vorhabens
- der Bauernhof ist am 25. 01. 2018 in die Denkmalliste eingetragen worden

- der 2. Planungsentwurf geht irrtümlich davon aus, dass der Hof nicht in der Denkmalliste verzeichnet sei
- die Eintragung stellt ein objektives Verfahren dar
- der Hof läge lt. Planentwurf in 35 m Entfernung zum geplanten Vorhaben, der Versatz der Gebäude in Nord-/Süd-Richtung liegt bei ca. 27 m
- aufgrund der Denkmaleigenschaft könnte ein öffentlicher Belang berührt werden (Lage „direkt frontal leicht schräg Nord-Ost“)
- Lt. Bayer. Denkmalschutzgesetz darf die Sicht auf ein Denkmal grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden; wenn die geplante Bebauung verwirklicht werden würde, verschwindet der Hof Würz „aus der Sicht des Betrachters“

Weitere Abwägung:

Der Einfirsthof in der Dorfmitte wird nach wie vor in der Begründung zur Satzung auf Seite 3 (Fassung vom 19.02.2018) als Baudenkmal Nr. D-1-75-113-22 erwähnt. Der Einwand bezieht sich fälschlicherweise wieder auf das Beschlusspapier.

Der Bauernhof Würz, Sonnenfeldstraße 6 in Netterndorf, wurde zwischenzeitlich in die Bayerische Denkmalliste als Osl-Hof: Nr. D-1-75-113-24 eingetragen. Dies ist in der vorliegenden Satzung nachzutragen. Damit liegt das geplante Wohngebäude in einer Entfernung von ca. 35 m in nord-östlicher Richtung, jenseits der Sonnenfeldstraße. Die Lagebeschreibung „direkt frontal leicht schräg Nord-Ost“ ist unsachgemäß; der Versatz des Geplanten Bauraumes zum Baudenkmal Sonnenfeldstraße Nr. 6 beträgt in Nord-Süd-Richtung ca. 27 m. Das bedeutet, dass keinerlei Überschneidung oder Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen vorliegt und das Anwesen Würz nach wie vor nach Osten und Westen hin freistehend bleibt. Aus welcher Richtung der Hof „aus der Sicht des Betrachters“ verschwinden sollte, wenn das geplante Wohnhaus errichtet wird, kann nicht nachvollzogen werden.

Weiterer Sachvortrag:

9. Prägung der Umgebung durch die Voralpenland-Höfe:

- die Gemeinde Baiern gehört im südlichen Teil zum bayerischen Voralpenland (Bairer Winkel). Die Höfe mit ihrer Eigenart der Ostung (Front nach Osten, Ställe nach Westen) gibt den Dörfern ihre Prägung.

Weitere Abwägung:

Zur sog. „Ostung“ des Gebäudes als traditionell oder christlich überlieferter Ausrichtung eines Hofgebäudes wurde bereits im Beschlussauszug vom 19.02.2018, Seite 7, abgewogen. Nach wie vor wird das Anwesen Würz nach Osten hin nicht verstellt oder durch die Planung in irgendeiner Weise beeinträchtigt. Siehe hierzu auch obige Abwägung zu Ziff. 8. Die Eintragung in die Bayerische Denkmalliste als Baudenkmal ändert nichts an diesen Gegebenheiten.

Weiterer Sachvortrag:

10. Weitere Beeinträchtigungen:

- Sofern die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB rechtswidrig wäre, wäre das geplante Vorhaben als nicht privilegiertes Vorhaben im Außenbereich unzulässig (§ 35 Abs. 2 BauGB)
- das Vorhaben könnte gem. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB den öffentlichen Belang der natürlichen Eigenart der Landschaft beeinträchtigen
- das Vorhaben könnte die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 2 und 3 BauGB) und ist daher zu vermeiden
- es könnten somit öffentliche Belange in mehrfacher Hinsicht beeinträchtigt werden, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, der hier landwirtschaftliche Nutzung vorsieht (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Weitere Abwägung:

Die Ausführungen zur Außenbereichs-Bebauung gem. § 35 BauGB laufen ins Leere, da das geplante Vorhaben auf einem Grundstück liegt, das zulässigerweise mittels der Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Bereich (Innenbereich) einbezogen wird. Die beteiligten Fachstellen, insbesondere auch das Landratsamt Ebersberg, haben sich mit dieser Vorgehensweise einverstanden erklärt und keine Einwendungen gegen die Planung erhoben.

Weiterer Sachvortrag:

11. Rechtliche Bedenken:

- eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist nur zulässig, wenn eine Vorprägung durch den angrenzenden Bereich gegeben ist
- die Umgebungsbebauung des Plangebietes besteht nicht aus Wohnen, sondern aus landwirtschaftlichen Gebäuden, die für einen Innenbereich nicht typisch sind
- auf den angrenzenden Grundstücken befindet sich im Norden ein genehmigter Milchviehstall und im Westen jenseits der Sonnenfeldstraße das Anwesen Würz
- die Gemeinde wählt mit einer Einbeziehungssatzung das falsche planerische Instrument

Aus den aufgeführten Gründen werden die o. g. Einwände vorgebracht. Auf dem Hof des Einwendungsführers wird traditionell Milchwirtschaft betrieben; die Arbeit „auf freier Flur“ soll gewährleistet bleiben.

Weitere Abwägung:

Die aufgeführten rechtlichen Bedenken ergeben sich aus den ausführlich dargestellten Einwendungen des Herrn Würz und wurden demgemäß in den vorangegangenen Ziffern 1 bis 10 dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht und von diesem beraten und abgewogen. Die Milchwirtschaft auf dem Anwesen Würz kann, wie im Dorfgebiet üblich und zulässig, bei Realisierung des geplanten Wohngebäudes weiter betrieben werden.

Beschluss zu Ziffern 1 bis 11: 11 : 0

Das neu eingetragene Baudenkmal Osl-Hof: Nr. D-1-75-113-24 wird gemäß der Darstellungen in der Bayerischen Denkmalliste in Plan und Begründung zur Satzung nachrichtlich übernommen. Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht veranlasst. An der Planung wird festgehalten.

RAe Dlugosch, Feller, Mielke, Landsberg, Schreiben vom 04. 05. 2018

Sachvortrag:

Trotz der Verkleinerung des geplanten Vorhabens wird an der Rechtsauffassung festgehalten, dass die Satzung nicht den Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB entspricht. Die Ergänzungssatzung ist rechtswidrig, da eine Prägung durch die unmittelbar anschließende Umgebungsbebauung fehlt. Die Sonnenfeldstraße hat eine trennende Wirkung zum westlich davon liegenden Innenbereich, im Norden des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Gebäude und im Osten und Süden liegen unbebaute landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Einbeziehungssatzung kann auch nicht als Fortsetzung der früher erlassenen Klarstellungssatzung angesehen werden, da letztere den Feldweg Fl. Nr. 1372 festlegt. Es handelt sich schon aus optischen Gründen um eine Ausuferung des zu bebauenden Bereiches.

Im Übrigen ist die Satzung nicht erforderlich und verstößt gegen § 1 Abs. 3 BauGB, da es um die Wohnraumbeschaffung einer einzelnen Familie geht und ein städtebauliches Konzept nicht zugrunde liegt.

Abwägung:

Die angeführten Argumente und Einwendungen wurden bereits im Schreiben vom 05. 10. 2017 dargelegt und in der Sitzung vom 19. 02. 2018 vom Gemeinderat der Gemeinde Baiern mit Abwägung und Beschlussfassung behandelt. Es wird nach wie vor daran festgehalten, dass der Weiler Netterndorf durch die Sonnenfeldstraße nicht unterteilt wird und sich die Bebauung östlich und westlich davon als geschlossene Ansiedlung mit einer Durchmischung von landwirtschaftlichen Anwesen und Wohngebäuden unterschiedlicher Größe darstellt. Eine Prägung des

Plangebietes als Wohnbaugrundstück ist gegeben aufgrund der Vielfalt der vorhandenen Bebauung, bestehend aus landwirtschaftlichen Gebäuden mit zugehörigen Wohnungen, Wohngebäuden als Einfamilienhäuser sowie zahlreichen Nebengebäuden unterschiedlicher Art und Größe. Damit ist sowohl sachlich als auch räumlich eine Prägung des angrenzenden Bereichs auf die Einbeziehungsfläche gegeben. Die Zulässigkeitsmerkmale des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB sind hinreichend im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Der Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB stellt auf die Eigenart der näheren Umgebung ab, sodass je nach den örtlichen Verhältnissen auch eine Bandbreite an Arten der baulichen Nutzung umfasst wird. Eine Beschränkung auf die Zulässigkeit nur bestimmter Nutzungen besteht damit nicht. Es ist nicht verlangt, dass ein homogenes Gebiet vorliegt, sondern auch Gebiete mit gemischter Nutzungsstruktur wie Dorf- und Mischgebiete können die erforderliche Prägung bewirken, was im vorliegenden Fall zutrifft.

Die Reichweite der hier einzubeziehenden Fläche entspricht diesen Grundsätzen. Die Straßen und Wege des Weilers Netterndorf weisen keine trennende Wirkung für die gegebene Prägung auf sondern verbinden die teilweise ineinander verzahnten Hofstellen.

Die Einbeziehungsfläche ist in Relation zum prägenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil sehr klein.

Eine optische Prägung der Einbeziehungsfläche ist aufgrund der Kubatur und Größe der Gebäude, die sich unmittelbar nördlich und westlich anschließen, gegeben.

Die Einbeziehungsfläche wird geprägt durch die optische Beziehung der bestehenden Gebäude Nr. 6 mit Milchviehstall und nördlich der Einbeziehungsfläche Dorfladen mit Schuppen sowie durch die Nutzungsart der Gebäude Nr. 4 und 2a mit Wohnnutzung.

Die Art der auf der Einbeziehungsfläche zulässigen Nutzung sowie die Kleinteiligkeit des geplanten Baukörpers sind in der prägenden Umgebung bereits mehrfach vorhanden.

Der Feldweg Fl. Nr. 1372 besteht außer einem ca. 10 m langen unbefestigten Zufahrtsstich lediglich als Fahrspur über landwirtschaftlich genutzte Grünflächen und ist nicht als Abschluss oder Begrenzung der Bebauung erkennbar. Da sich die Bebauung entlang der Sonnenfeldstraße auf der Westseite um ca. 90 m weiter nach Süden erstreckt (Anwesen Würz) als auf der Ostseite, würde sich diese Differenz durch die vorliegende Ausweisung eines Baugrundstückes auf der Ostseite auf ca. 60 m verkürzen und damit eine Abrundung und nicht eine optische Ausuferung darstellen.

Auch zur Wohnraumbeschaffung wurde im vorangegangenen Verfahrensschritt ausführlich abgewogen mit dem Ergebnis, dass mit der Baurechtsnovelle 2017 (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), wonach in der Bauleitplanung insbesondere auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens einzugehen ist, die Rechtsgrundlage für die vorliegende Planung gegeben ist. Das Bauen auf eigenem Grund und Boden bildet in den meisten Fällen die einzige Grundlage für kostensparendes Bauen und die Chance auf die Schaffung von Wohneigentum. Diese Ziele der Baurechtsnovelle kommen in der vorliegenden Planung zur Anwendung.

Beschluss: 11 : 0

An der Planung wird festgehalten.

Beschluss:

Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Baiern nimmt Kenntnis vom Anhörungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB und beschließt den von Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg, erstellten Planentwurf mit Begründung in der Fassung vom 12. 11. 2018 als Satzung.

Die Ergänzung des neu eingetragenen Baudenkmals Sonnenfeldstraße Nr. 6 in Netterndorf stellt eine nachrichtliche Übernahme dar und bedingt keine nochmalige Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4. Bauanträge

4.1 Bauantrag zum Einbau einer Einliegerwohnung, Braunaual 21, Berganger

Sachverhalt:

Die bestehenden Räume im östlichen Teil des Untergeschoss sollen zu einer Einliegerwohnung umgebaut werden. Um mehr Wohnfläche zu erhalten wird auf der Ostseite ein Wintergarten mit einer Grundfläche von ca. 18 m² angebaut. Es sind dann zwei Wohneinheiten im Gebäude vorhanden. Die zwei zusätzlich erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Das Bauvorhaben liegt im baurechtlichen Innenbereich und ist planungsrechtlich zulässig.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4.2 Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage im Baugebiet

Antholing-West, Angerweg 15

Sachverhalt:

Es ist die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und vier Stellplätzen geplant. Für das Bauvorhaben, das im Bebauungsplangebiet „Antholing-West“ liegt, sind zwei Befreiungen von dessen Festsetzungen beantragt.

Der auf der Westseite geplante Balkon, der außerhalb der festgesetzten Baugrenze liegt, dürfte, um noch als „untergeordnet“ gem. § 6 Abs. 8 BayBO zu gelten, eine max. Länge von 3,53 m haben. Hier ist er jedoch mit einer Länge von 5,00 m geplant.

Diese geringfügige Überschreitung ist ortsplanerisch nicht relevant, so dass dieser Befreiung zugestimmt werden kann.

Um die beiden Stellplätze, die westlich des Wohnhauses liegen, anfahren zu können, ist auf dem noch anzulegenden Grünstreifen entlang des Angerwegs eine 2. Zufahrt anzulegen.

Diese ist mit 3,00 m Breite sehr schmal ausgelegt, so dass die Wirkung des Grünstreifens als Ortsrandeingrünung kaum geschwächt wird.

Nachdem die Zufahrt auch nur mit 2 Fahrspuren mit Rasengittersteinen ausgestattet wird, ist auch die Bodenversiegelung minimal.

Beschluss:

Dem Bauantrag wird unter Zustimmung zu den beiden beantragten Befreiungen das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4.3 Neubau eines Trockensteherstalles mit Abkalbeboxen auf Stroh, Kapellenweg 50, Berganger

Sachverhalt:

Östlich des bestehenden Gebäudes soll ein neuer Stall mit 30,40m Länge und 18,20m Breite errichtet werden.

Das Vorhaben liegt im baurechtlichen Außenbereich und stellt ein privilegiertes Vorhaben.

Öffentliche Belange die dem Vorhaben entgegenstehen sind nicht erkennbar.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Bauantrag zu.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

5. Vorlage und Feststellung der Jahresrechnung 2017

Sachverhalt:

Dem Gemeinderat wurde die Jahresrechnung 2017 vorgelegt (Art. 102 Abs. 2 GO). Jedes Mitglied erhielt einen Abdruck der Anlagen sowie des Rechenschaftsberichts vorab zur Kenntnisnahme. Die Jahresrechnung samt Anlagen wurde von der Prüfungsbeauftragten, Frau Brigitte Scherer, geprüft (Art. 103 GO).

Der 1. Bürgermeister gab die wichtigsten Prüfungsfeststellungen anhand des Berichts bekannt. Sachliche Hinweise und Anregungen des Prüfers wurden von der Verwaltung zur Kenntnis genommen. Wie der Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses zu entnehmen ist, traten nennenswerte Unstimmigkeiten nicht auf.

Die angefallenen über-, oder außerplanmäßigen Ausgaben waren unabweisbar; eine haushaltsmäßige Deckung war im Hinblick auf den erzielten Sollüberschuss jederzeit gegeben. Die nachträgliche Zustimmung gem. Art. 66 Abs. 1 GO wird hierfür erteilt.

Der Gemeinderat schließt sich dem Bericht des Sachverständigen an und betrachtet die örtliche Rechnungsprüfung für das Jahr 2017 als abgeschlossen.

Beschluss:

Nachstehendes Rechnungsergebnis wird somit gem. Art. 102 Abs. 3 GO vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung festgestellt:

	Bereinigte Soll-Einnahmen in €	Bereinigte Soll-Ausgaben in €
Verwaltungshaushalt	2.593.178,14	2.593.178,14
Vermögenshaushalt	2.801.469,44	2.801.469,44
Gesamthaushalt	5.394.647,58	5.394.647,58

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

6. Jahresrechnung - Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 GO

Sachverhalt:

Mit der Entlastung wird zum Ausdruck gebracht, dass der Gemeinderat mit der Abwicklung der Finanzwirtschaft im betreffenden Haushaltsjahr einverstanden ist, dass er die Ergebnisse billigt und auf haushaltsrechtliche Einwendungen verzichtet. Ein Verzicht auf Schadensersatzansprüche ist damit nicht verbunden.

Beschluss:

Der Gemeinderat erklärt sein Einverständnis mit der Abwicklung der Finanzwirtschaft im Haushaltsjahr 2017. Er billigt die festgestellten Ergebnisse, verzichtet auf haushaltsrechtliche Einwendungen und erteilt sowohl dem ersten Bürgermeister als auch der Verwaltung die Entlastung hierzu. Ein Verzicht auf Schadensersatzansprüche ist damit nicht verbunden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Abstimmungsbemerkung:

Bürgermeister Riedl hat wegen persönlicher Beteiligung nicht mitabgestimmt.

7. Sanierung Brunnen Georgenberger Au

Sachverhalt:

Der Brunnen in der Georgenberger Au wurde 1992 in Betrieb genommen. Über die Jahre hat die Leistung stark nachgelassen.

Aufgrund der nachlassenden Wasserförderung und des wenigen Niederschlages in diesem Jahr, musste die Gemeinde Baiern über den Notverbund von Juni bis September ca. 22.000 m³ Wasser von Glonn zukaufen.

Das Ing. Büro Putz, Grafing in Zusammenarbeit mit dem Ing. Büro Knorr, München empfiehlt zur Steigerung der Leistung eine chemisch-mechanische Regenerierung im Hochdruckverfahren mittels komprimierter Gase. Die Kosten für diese mögliche Sanierung würden sich auf ca. 17.000,00 - 20.000,00 € (netto) belaufen.

Die Sanierung ist für nächstes Jahr im Frühjahr geplant.

Für die Ingenieurleistungen hat das Ing. Büro Putz, Grafing ein Angebot vom 12.7.2018 mit einer Angebotssumme von 5.890,50 € abgegeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat vergibt aufgrund des Angebotes vom 12.7.2018 die Ingenieurleistungen zur Sanierung des Brunnens Georgenberger Au mit einer Angebotssumme von 5.890,50 € an das Ing. Putz, Grafing. Das Ing. Büro Putz hatte die bisherigen Sanierungsarbeiten am Brunnen begleitet.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

8. 1. Satzung zur Änderung der Gebührensatzung für das Friedhofs- und Bestattungswesen für den gemeindlichen Friedhof in der Gemeinde Baiern

Sachverhalt:

Unter Bezugnahme auf Beratung und Beschluss des Gemeinderats Baiern vom 10.09.2018 (Nr. 6) wurde nunmehr der Entwurf einer entsprechenden

1. Änderungssatzung zur Gebührensatzung für das Friedhofs- und Bestattungswesen für den gemeindlichen Friedhof in der Gemeinde Baiern

in nachfolgender Fassung vorgelegt:

Aufgrund der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 2 und 8 des Bayerischen Kommunalabgabengesetz (KAG) sowie des § 28 der Friedhofs- und Bestattungssatzung der Gemeinde Baiern vom 15.10.2007 erlässt die Gemeinde Baiern folgende

1. Änderungssatzung zur Gebührensatzung für das Friedhofs- und Bestattungswesen für den gemeindlichen Friedhof in der Gemeinde Baiern

§ 1 Änderung

1.) § 3 (Grabgebühren) Abs. 1 Nr. 3 erhält folgende Fassung:

für ein Urnengrab
(§§ 6, 20 der Friedhofs- und Bestattungssatzung) 150,00 €

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Wirkung vom 01.01.2019 in Kraft.

Beschluss:

Der Gemeinderat Baiern beschließt die 1. Änderungssatzung zur Gebührensatzung für das Friedhofs- und Bestattungswesen für den gemeindlichen Friedhof in der Gemeinde Baiern in der o.a. vorgelegten Fassung ohne Änderung.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

9. Sonstiges

Sachverhalt:

a) Baugebiet Antholing-West

Die Asphaltierung des Angerwegs kann aufgrund der günstigen Witterung nächste Woche erfolgen. Eingeplant war für nächstes Jahr.

b) Turnhalle Schule

Das zweite Angebot für den Boden liegt noch nicht vor. Deshalb kann der Auftrag erst in der Dezember-Sitzung vergeben werden. Im Januar soll der Boden fertiggestellt werden. Inzwischen wurde der Wandputz ausgebessert. In den nächsten Wochen werden die Malerarbeiten ausgeführt.

10. Anfragen

Sachverhalt:

Keine.

Martin Riedl
1. Bürgermeister

Barbara Weigl