



Niederschrift

über die

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Baiern

Datum: 10. März 2025
Uhrzeit: 19:00 Uhr - 19:45 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
Gemeinderätin	Neuner Ursula
Gemeinderätin	Riedl Brigitte
Gemeinderat	Schärfl Korbinian
Gemeinderätin	Stadler Veronika
Gemeinderat	Voglrieder Josef
Gemeinderat	Widmann Johann

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

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2025
4. Finanzplanung 2024 – 2028
5. Bauanträge
 - 5.1 Bauantrag zum Neubau einer Produktionshalle mit Büro- und Lagerflächen, Großrohrsdorf (Fl.-Nr. 2508 - Az. 2024/11)
 - 5.2 Bauantrag zur Erweiterung der Erdgeschosswohnung eines bestehenden Zweifamilienhauses sowie Teilumbau des Kellergeschosses zu einem gewerblichen Büro, Rotter Straße 6 (Fl.-Nr. 2430/16 - Az. 2025/03)
 - 5.3 Bauantrag zum Neubau einer Doppelgarage, Gailling 27 (Fl.-Nr. 3242 - Az. 2025/04)
 - 5.4 Bauantrag zum Abbruch und Wiederaufbau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle mit Einbau von zwei Wohnungen (Fl.-Nr. 268, - Az. 2025/01)
6. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung
7. Sonstiges
8. Anfragen

TOP	Öffentliche Sitzung
------------	----------------------------

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 Sitzungsniederschrift vom 10. Februar 2025 konnte jedes Gemeinderatsmitglied über das RIS einsehen.

Beschluss:

Die öffentliche Sitzungsniederschrift vom 10. Februar 2025 wird vom Gemeinderat einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Abstimmungsbemerkung:

GRin Veronika Stadler hat wegen Abwesenheit in dieser Sitzung an der Abstimmung nicht teilgenommen.

3. Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2025

Sachverhalt:

Der Gemeinderat Baiern befasste sich bereits im Rahmen der Haushaltsvorberatung am 10.02.2025 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 2025 wird hiermit festgesetzt; er schließt im

Verwaltungshaushalt	in den Einnahmen und Ausgaben mit	3.682.000 €
und im		
Vermögenshaushalt	in den Einnahmen und Ausgaben mit	5.250.000 €
ab.		

§ 2

Der Gesamtbetrag der **Kreditaufnahmen** für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen wird auf **850.000 €** festgesetzt. Aus den Vorjahren 2022, 2023 und 2024 bestehen noch nicht in Anspruch genommene Kreditermächtigungen in Höhe von 0,00 €, davon ist beabsichtigt im Jahr 2025 einen Betrag in Höhe von 0,00 € in Anspruch zu nehmen.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt werden nicht festgesetzt.

§ 4

Die **Steuersätze (Hebesätze)** wurden in einer eigenen Hebesatzsatzung festgesetzt und betragen:

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

§ 5

Der Höchstbetrag der **Kassenkredite** zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben nach dem Haushaltsplan wird auf **800.000 €** festgesetzt.

§ 6

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

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

4. Finanzplanung 2024 – 2028

Sachverhalt:

Sowohl der Finanzplan als auch das Investitionsprogramm wurden im Rahmen der Haushaltsvorberatung am 10.02.2025 ausführlich erläutert und vom Finanzausschuss 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 2024 mit 2028 vom Gemeinderat beschlossen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

5. Bauanträge

5.1 Bauantrag zum Neubau einer Produktionshalle mit Büro- und Lagerflächen, Großrohrsdorf (Fl.-Nr. 2508 - Az. 2024/11)

Sachverhalt:

Im September 2007 beantragte die Firma Gerg-Gruppe die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes südlich von Großrohrsdorf. Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung einer Produktionshalle mit Büro zur Entwicklung und Fertigung von Sonderformen und Prototypen für die Automobilindustrie für den in Hohenthann ansässigen Betrieb. Die Aussiedlung wurde notwendig, da das erforderliche Gebäude aufgrund seiner Größe und des benötigten Umgriffs am Hauptsitz in Hohenthann nicht realisiert werden kann. Das Vorhaben befindet sich dementsprechend im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Großrohrsdorf – Süd“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 Abs. 2 BauGB.

Das Grundstück ist unbebaut.

Die Gemeinde wurde am 17.02.2025 um Prüfung des Vorhabens und die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gebeten.

Geplant ist der Neubau einer Produktionshalle mit Büro- und Lagerflächen.

Produktionshalle

- überhohes Geschoss mit Galerie
- GR: (68,60 m x 31,50 m) + (1,40 m x 30,30 m) = 2.203,32 m²
- WH: 11,50 m
- FH: 12,88 m
- Satteldach mit 4°

Das Vorhaben widerspricht wie folgt den Festsetzungen bzw. Darstellungen des Bebauungsplanes:

1. Errichtung von Stellplätzen in der Anbauverbotszone.
2. Überschreitung der nördlichen Baugrenze durch den Vorbau für das Lkw-Tor zwischen 1,40 m und 1,50 m.
3. Versetzung von 4 zu pflanzenden Bäumen an einen Ausweichstandort.

Im Übrigen entspricht das Vorhaben den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes. Die noch im Vorbescheidsverfahren erteilten Befreiungen kommen nicht mehr zum Tragen.

zu 1.

Die im Außenanlagenplan dargestellten Stellplätze mit den Nummern 1, 2, 5, 6 und 11 sollen in der im Bebauungsplan dargestellten Anbauverbotszone zur Staatsstraße errichtet werden.

Da es sich vorliegend nur um einen Hinweis im Bebauungsplan handelt, bedarf es für die Abweichung keiner Zustimmung (Befreiung) durch die Gemeinde. Ob das Vorhaben in der Anbauverbotszone der Staatsstraße errichtet werden darf, prüft abschließend das Staatliche Bauamt Rosenheim.

zu 2.

Der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze durch das Lkw-Tor kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da diese auf Grund ihrer untergeordneten Größe insgesamt vertretbar ist.

zu 3.

Im Bereich der Rangierfläche sind gemäß Bebauungsplan 4 Bäume der 1. bzw. 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Da eine Pflanzung an dieser Stelle nicht möglich ist, werden die Bäume in der angrenzenden „Wiesenfläche“ gepflanzt (Ersatzbäume der Lkw-Rangierfläche). Die Verwaltung empfiehlt der Befreiung daher zuzustimmen.

Für das Vorhaben sind insgesamt 32 Kfz-Stellplätze erforderlich, die der Antragsteller auf dem Baugrundstück nachweist.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die westlich am Grundstück vorbeiführende Gemeindeverbindungsstraße.

Die Erschließung hinsichtlich der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung ist gesichert. Die Einrichtungen werden im Zuge der Baumaßnahme von der Gemeinde hergestellt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung vom 24.09.2024 (Ansichten Ost und West, Grundriss Galerieeinbau OG, Grundriss UG, Dachkonstruktion), vom 10.01.2025 (Ansichten Nord und Süd, Schnitte), vom 10.02.2025 (Stellplatzplan), vom 14.02.2025 (Außenanlagenplan) und undatiert (Grundriss EG), wird erteilt und der Überschreitung der Baugrenze durch den Vorbau für das LKW-Tor und der Pflanzung von vier Bäumen an einem Ausweichstandort zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

5.2 Bauantrag zur Erweiterung der Erdgeschosswohnung eines bestehenden Zweifamilienhauses sowie Teilumbau des Kellergeschosses zu einem gewerblichen Büro, Roter Straße 6 (Fl.-Nr. 2430/16 - Az. 2025/03)

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Berganger Nordwest mit 3. Änderung“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut, das im Süden des Erdgeschosses um einen Anbau erweitert und bei dem im Keller ein gewerbliches Büro eingebaut werden soll.

Die Gemeinde wurde am 05.03.2025 um Prüfung des Vorhabens und die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gebeten.

Anbau

- erdgeschossig
- GR: 7,50 m x 5,00 m = 37,50 m²
- WH: 3,16 m
- Pultdach mit 10°

Das Vorhaben widerspricht in folgenden Punkten den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes:

1. Haupt- und Nebendächer sind als Satteldächer auszubilden - der Anbau ist mit einem Pultdach geplant.
2. Die Dachneigung ist mit 22° bis 30° auszubilden. Das Pultdach soll mit einer Dachneigung von 10° errichtet werden.

Das Vorhaben hält im Übrigen die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein.

zu 1. und 2.

Das Vorhaben soll mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 10° errichtet werden. Festgesetzt werden durch den Bebauungsplan bei Satteldächern mit einer Dachneigung von 22° bis 30°. Dabei handelt es sich um eine Festsetzung zur baulichen Gestaltung des Ortsbildes.

Der Befreiung zur Errichtung des Pultdaches kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da der Anbau mit einem Pult- anstelle eines Satteldaches optisch zurückhaltender wirkt und mit seiner Kubatur weitestgehend untergeordnet bleibt. Darüber hinaus erscheint die Errichtung eines Satteldaches technisch schwierig und gestalterisch nicht sinnvoll.

Für die gewerbliche Nutzung des Kellers weist der Antragsteller zwei zusätzliche Stellplätze nach (Nr. 7 und 8). Der Nachweis ist damit erbracht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung vom 04.03.2025 wird erteilt und den Befreiungen für die Errichtung eines Pultdaches mit einer Dachneigung von 10° zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

5.3 Bauantrag zum Neubau einer Doppelgarage, Gailling 27 (Fl.-Nr. 3242 - Az. 2025/04)**Sachverhalt:**

Das Vorhaben befindet sich in Baiern im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Gailling“. Das Landratsamt Ebersberg geht mittlerweile davon aus, dass der bauliche Bestand im Bereich der Außenbereichssatzung einen Ortsteil bildet, sodass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit der beantragten Doppelgarage nun nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, an das im Nordosten eine Doppelgarage angebaut werden soll.

Doppelgarage

- eingeschossig
- GR: 6,00 m x 8,50 m = 52,00 m²
- WH: 2,95 m
- FH: 4,13 m
- Satteldach mit 20°

Da die Garage ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 b) BayBO nicht verfahrensfrei, da sie die zulässige Fläche von 50 m² überschreitet.

Die Garage fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Das Vorhaben wird über die südlich und östlich vorbeiführende Ortsstraße verkehrlich erschlossen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung vom 05.02.2025 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

5.4 Bauantrag zum Abbruch und Wiederaufbau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle mit Einbau von zwei Wohnungen (Fl.-Nr. 268, - Az. 2025/01)**Sachverhalt:**

Das Vorhaben befindet sich im Zusammenhang der bebauten Ortsteile von Lindach. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und mehreren landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut.

Geplant ist der Abbruch der landwirtschaftlichen Maschinenhalle und deren Wiederaufbau. Dabei sollen im Erdgeschoss u. a. zwei landwirtschaftliche Maschinenhallen, ein landwirtschaftlicher Lagerraum und ein Zerleerraum eingebaut werden. Im Obergeschoss sollen zwei Wohneinheiten entstehen.

Die Gemeinde wurde am 03.03.2025 um Prüfung des Vorhabens und die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gebeten.

Maschinenhalle mit 2 WE

- EG + OG
- GR: 15,99 m x 11,74 m = 187,72 m²
- WH: 5,94 m
- FH: 8,20 m
- Satteldach mit 16°

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Art der baulichen Nutzung und Anzahl der Wohneinheiten:

Das Vorhaben fügt sich nach Art der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, ist auf Grund der vorhandenen landwirtschaftlichen Prägung faktisch aber ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Demnach ist neben den landwirtschaftlichen Nutzungen im Erdgeschoss des Gebäudes u. a. auch wohnen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Referenzobjekt kann auf das Wohnhaus Lindach 1 Bezug genommen werden. Das Wohnhaus besitzt eine Grundfläche von insgesamt ca. 217 m², eine Wandhöhe von ca. 6,80 m u. eine Firsthöhe von ca. 9,30 m. Das beantragte Vorhaben besitzt eine Grundfläche von 187,72 m², eine Wandhöhe von 5,94 m und eine Firsthöhe von 8,20 m. Das beantragte Vorhaben fügt sich somit hinsichtlich seiner Grundfläche, der Geschossigkeit sowie der geplanten Wand- und Firsthöhe in die Umgebungsbebauung ein.

gesicherte Erschließung:

Das Vorhabengrundstück (Fl.-Nr. 268) grenzt im Westen an die Unterlausstraße und im Norden an die Gemeindeverbindungsstraße von Piusheim nach Jakobsbairn.

Das Grundstück ist hinsichtlich der Wasserversorgung erschlossen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das Kanalnetz von Piusheim. Hier liegt der Verwaltung eine Zusage Grundstücksverwaltung von Piusheim vor, in dem der Anschluss zugesichert wird.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind in Form von 4 offenen Kfz-Stellplätzen nachgewiesen.

Nachrichtlich: Da das Gebäude die Abstandsflächen zum unmittelbar angrenzenden Grundstück mit der Fl.-Nr. 268/10 nicht einhält ist die Vorlage eine Abstandsflächenübernahmeerklärung erforderlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung vom 16.12.2024 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

6. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Sachverhalt:

1. Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für die Zimmererarbeiten des Dachstuhls/Bedachung beim neuen FFW-Haus an den günstigsten Bieter die Firma M&M Zimmerei Holzbau GmbH, Bruckmühl aufgrund der Submission vom 30.1.2025 zu einem Angebotspreis von 206.568,43 € brutto.
2. Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für die Zimmererarbeiten der Halle für den Bauhof/Wertstoffhof an den günstigsten Bieter die Firma M&M Zimmerei Holzbau GmbH, Bruckmühl aufgrund der Submission vom 30.1.2025 zu einem Angebotspreis von 459.023,14 € brutto.
3. Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für die Erdarbeiten beim Anbau Kinderhaus Antholing an den günstigsten Bieter die Firma Soyer Erdbau GmbH, Grafing aufgrund des Submissionsergebnisses vom 30.1.2025 zu einem Angebotspreis von 84.086,59 € brutto.
4. Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für die Baumeisterarbeiten beim Anbau Kinderhaus Antholing an den günstigsten Bieter die Firma Georg Widmann, Großesterndorf, aufgrund des Submissionsergebnisses vom 30.1.2025 zu einem Angebotspreis von 136.195,77 € brutto.
5. Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für die Zimmererarbeiten beim Anbau Kinderhaus Antholing an den günstigsten Bieter die Firma Marinus Schärfl, Weiterskirchen aufgrund des Submissionsergebnisses vom 30.1.2025 zu einem Angebotspreis von 103.361,72 € brutto.
6. Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für die Elektroarbeiten beim Anbau Kinderhaus Antholing an den günstigsten Bieter die Elektro Kiermaier, Schlacht aufgrund des Submissionsergebnisses vom 30.1.2025 zu einem Angebotspreis von 35.769,97 € brutto.
7. Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag mit den Arbeiten zur Durchführung eines Pumpversuchs in GWM P3 Süd (Trinkwasserbrunnen Georgenberger Au) an die Firma ABT, Mindelheim aufgrund des Angebotes vom 5.2.2025 mit einem Angebotspreis von 35.457,24 € brutto.

7. Sonstiges

Sachverhalt:

Feuerwehrfahrzeug

Das neue Feuerwehrfahrzeug Lt20KatS wird am 9. Mai ausgeliefert. Ursprünglich sollte es erst im Herbst kommen.

Nach dem Gottesdienst am 24.5.2025/19.00 Uhr wird der Pfarrer das Fahrzeug segnen.

Zum Einsatz kommt es allerdings erst ab Herbst. Für den Umgang mit dem neuen Fahrzeug sollten einige Monate zum Üben eingeplant werden.

8. Anfragen

Sachverhalt:

Keine Anfragen.

Martin Riedl
1. Bürgermeister

Barbara Weigl
Schriftführerin