



Niederschrift

über die

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Baiern

Datum: 14. Juli 2025
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 20:17 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. Bauanträge
- 3.1 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Hanggarage und Stellplatz, Angerweg (Fl.-Nr. 14/16 - 2025/13)
- 3.2 Bauantrag zur Errichtung eines Kälberstalles, Kleinesterndorf (Fl.-Nr. 969 - Az. 2025/07)
4. Brunnen Georgenberger Au: Ergebnis Pumpversuch - weiteres Vorgehen
5. Dorferneuerung Netterndorf - weiteres Vorgehen
6. Wasserleitung Piusheim - Einbau eines Druckminderers
7. Kommunalwahl 2026 - Festlegung Wahlbezirke und -lokale
8. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung
9. Sonstiges
10. Anfragen

Der Vorsitzende eröffnete um 19:30 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. Juni 2025 konnte jedes Gemeinderatsmitglied über das RIS einsehen.

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Abstimmungsbemerkung:

Die Gemeinderäte Christian Maier und Isidor Mayr haben wegen Abwesenheit in dieser Sitzung an der Abstimmung nicht teilgenommen.

3. Bauanträge

3.1 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Hanggarage und Stellplatz, Angerweg (Fl.-Nr. 14/16 - 2025/13)

Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist unbebaut. Angefragt ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einer Hanggarage und einem Kfz-Stellplatz.

Einfamilienhaus

- E+ ausgebautes DG
- GR: 10,00 m x 7,50 m + 6,00 m x 2,50 m = 90,00 m²
- WH: 5,53 m
- FH: 7,17 m (gemessen von OK FFB EG)
- Satteldach mit 24°

Da der Antragsteller zu seinem Vorbescheid keine Frage(n) gestellt hat, ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beschriebenen Vorhabens Gegenstand der Anfrage.

Das Vorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich 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.

Art der baulichen Nutzung:

Das angefragte Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiern als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt. Auf Grund der vorhandenen landwirtschaftlichen Prägung stellt sich dieses Gebiet aber faktisch als Dorfgebiet im Sinne des § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Demnach sind neben landwirtschaftlichen Nutzungen u. a. auch Wohngebäude zulässig.

Maß der baulichen Nutzung:

Zur näheren Umgebung des Baugrundstücks gehört insbesondere das Gebiet zwischen Angerweg und Alpenstraße aber auch die auch die Nutzungen in der ersten Bauzeile nördliche des Angerweges und südlich der Alpenstraße. In diesem Bereich befinden sich mehrere Gebäude, die mit ihrer Geschossigkeit, ihren Grundflächen sowie den Wand- und Firsthöhen, hinter denen das beantragte Wohnhaus zurückbleibt. Das angefragte Vorhaben fügt sich demnach auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Die verkehrliche Erschließung kann entweder über den Angerweg, über den auch der Zugang zum Haus erfolgen soll oder die Alpenstraße, der als Zufahrt zur Garage dienen soll, erfolgen. Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserbeseitigung sind gesichert.

Die erforderlichen 2 Kfz-Stellplätze sind in Form einer Garage und eines offenen Kfz-Stellplatzes nachgewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung vom 08.01.2025 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

3.2 Bauantrag zur Errichtung eines Kälberstalles, Kleinsterndorf (Fl.-Nr. 969 - Az. 2025/07)

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich in Kleinsterndorf 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 mehreren landwirtschaftlichen Gebäuden (z. B. Lagerhalle, Stall) und einer Biogasanlage bebaut.

Die Gemeinde wurde am 25.06.2025 um Prüfung des Vorhabens und die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gebeten.

Geplant ist die Errichtung eines Kälberstalls zwischen der Biogasanlage und der Straße.

Stall

- E+1+DG (DG nicht ausgebaut)
- GR: $(38,00 \text{ m} \times 12,30 \text{ m}) + (5,00 \text{ m} \times 4,74 \text{ m}) - (0,87 \text{ m} \times 1,50 \text{ m} \times 0,5) = 490,45 \text{ m}^2$
- WH: 4,31 m / 3,91 m
- FH: 6,85 m (gemessen ab +0,00)

- Satteldach mit 24°

Das Vorhaben befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB, noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB, also im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB.

Bei dem Vorhaben handelt es sich offensichtlich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es ist danach zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient. Ob die Voraussetzungen – insbesondere zur Privilegierung – vorliegen prüft das Landratsamt Ebersberg.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die südlich am Baugrundstück vorbeiführende Gemeindeverbindungsstraße von Antholing nach Kleinsterndorf.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Da für den Stall ein Einleitungsverbot nach § 15 der Entwässerungssatzung gilt, ist der Nachweis über die Schmutzwasserbeseitigung nicht erforderlich.

Im Übrigen obliegt die Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen dem Landratsamt Ebersberg.

Ein Stellplatznachweis ist nicht erforderlich.

Sollte das Vorhaben nicht unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fallen, 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.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung vom 06.06.2025 wird erteilt. Zusätzlich ist ein Vordach nach der Ortsgestaltungssatzung zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

4. Brunnen Georgenberger Au: Ergebnis Pumpversuch - weiteres Vorgehen

Sachverhalt:

Mitte Juni konnte endlich der Pumpversuch in der Georgenberger Au beim Pegel 3 Süd über das dortige Wasservorkommen durchgeführt werden. Die Verzögerung ist durch das Genehmigungsverfahren der Bayerischen Staatsforsten entstanden.

Bei der maximalen Fördermenge war eine deutlich geringere Absenkung des Grundwasserspiegels im Vergleich zum Brunnen 1 zu verzeichnen. Dies ist grundsätzlich ein sehr positives Ergebnis und deutet auf ein beständiges Wasservorkommen des Pegel 3 Süd hin.

Der Brunnen 1 hat minimal auf den Pumpversuch am Pegel 3 Süd reagiert. Dies lässt auf ein gleiches Einzugsgebiet schließen. Das Ingenieurbüro Dr. Knorr sieht dies als sehr positiv, sonst müssten weitere Probenentnahmen veranlasst werden.

Der Ausbau des Pegel 3 Süd zum 2. Brunnen hätte den Vorteil, dass dieser bereits im Schutzgebiet liegt und keine zusätzliche Ausweitung erforderlich ist.

Das Ergebnis des Pumpversuches beim Pegel 3 Süd ist noch ausstehend. Die Auswertung erfolgt mit dem Ingenieurbüro Dr. Knorr.

Am 29.7.2025 findet ein Termin im WWA Rosenheim statt, um in großer Runde das weitere Vorgehen zu besprechen.

Kein Beschluss.

5. Dorferneuerung Netterndorf - weiteres Vorgehen

Sachverhalt:

Die Dorferneuerung Netterndorf wurde zuletzt in der April-Sitzung behandelt. Der Gemeinderat wollte über diesen Tagesordnungspunkt vor der Sommerpause erneut beraten.

Nach aktueller Rücksprache des Bürgermeisters mit dem Amt für Ländliche Entwicklung gibt es derzeit wenig neue Erkenntnisse. Sollte es im Herbst 2025 einen neuen Förderaufruf geben, erwartet man keine höheren Zuschüsse.

Der vorliegende Zuwendungsbescheid vom 19.3.2025 hat weiterhin seinen gültigen Bestand. Eine Rücknahme durch die Gemeinde kann bis zum Frühjahr 2026 erfolgen.

Die Straßen- und Entwässerungssanierung in Netterndorf ist dringend erforderlich. Mit der Höhe des Zuwendungsbescheides kann sich die Gemeinde die geplante Dorferneuerung nicht leisten. Deshalb möchte der Gemeinderat eine alternative Planung mit einfacher Ausführung der Straßen- und Entwässerungssanierung anstoßen.

Das Ingenieurbüro Gruber-Buchecker, Ebersberg hat die bisherigen Planungen durchgeführt und sollte mit einer vereinfachten Ausführung beauftragt werden. Das Ingenieurbüro könnte frühestens im Herbst 2025 damit beginnen.

Der Gemeinderat wird über das weitere Vorgehen entscheiden, sobald das Ingenieurbüro Gruber-Buchecker die alternative Planungsvariante mit der Kostenschätzung vorlegt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Baiern stimmt einem Planungsauftrag für die alternative Ausführung der Straßen- und Entwässerungssanierung zu. Dazu soll das Ingenieurbüro Gruber-Buchecker beauftragt werden.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

6. Wasserleitung Piusheim - Einbau eines Druckminderers

Sachverhalt:

Im Bereich Lindach und Piusheim gab es im letzten Halbjahr bereits drei Wasserrohrbrüche. Jeder dieser Rohrbrüche verursachte hohe Kosten für die Gemeinde und bei Obermaier/Gerg Piusheim.

Gründe für die vermehrten Rohrbrüche ist der hohe Wasserdruck von 10 bar und auch die alten AZ-Wasserleitungen aus den 60er Jahren, die in der Gemeindestraße bis Lindach und im Ortsbereich Piusheim vorhanden sind.

Aufgrund der akuten Situation hat der Bürgermeister mit Herrn Obermaier beschlossen, im Bereich Schnurr einen Druckminderer in die Hauptleitung einzubauen. Da die Gemeinde und Obermaier/Gerg von der Maßnahme profitieren, sollen die Kosen aufgeteilt werden.

Die Fa. Obermaier kommt für die Erd- und Betonarbeiten auf. Die Gemeinde übernimmt die Kosten für den Druckminderer in Höhe von 9.444,95 € brutto, zuzüglich des Arbeitslohnes für den Einbau durch einen geprüften Wassermeister.

Durch diese Baumaßnahme sollte auch die Erneuerung der Wasserleitung im Bereich Schnurr bis Lindach um einige Jahre hinausgezögert werden können. In der Finanzplanung 2027 waren dazu im Haushalt 200.000 € eingestellt.

Der Gemeinderat Baiern genehmigt die Kosten in Höhe von 9.444,95 € brutto eines Druckminderers für die Hauptleitung im Bereich Schnurr, zuzüglich der Arbeitskosten.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

7. Kommunalwahl 2026 - Festlegung Wahlbezirke und -lokale

Sachverhalt:

Für die Kommunalwahl am 8. März 2026 müssen im Vorfeld die Wahlbezirke und Wahllokale festgelegt werden.

Aufgrund der Statistik empfiehlt die zuständige Wahlbeauftragte in der Verwaltung für diese Wahl zwei Briefwahlbezirke und einen Urnenwahlbezirk zu bilden.

Der Gemeinderat und der Kreistag werden mit Barcodelesestift ausgezählt, deshalb muss Internet- und Stromanschluss für die Laptops vorhanden sein.

Der Gemeinderat entscheidet sich für ein Urnenwahllokal und zwei Briefwahllokale:

Urnenwahlbezirk bzw. -lokal

- Sitzungssaal Rathaus, Kulbing 1, 85625 Baiern (barrierefrei)

Briefwahlbezirke bzw. -lokale

- Gemeindesaal Berganger, Braunautal 2, Berganger, 85625 Baiern
- Feuerwehrraum, Kulbing 5, 85625 Baiern

Kein Beschluss.

8. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Sachverhalt:

1. Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für das Gewerk Fliesenarbeiten beim Anbau Kinderhaus Antholing an die Firma Winkler, Berganger zum Angebotspreis von 15.423,19 € brutto.
2. Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für die Innentüren beim Anbau Kinderhaus Antholing an die Firma Schreinerei Riedl, Antholing zum Angebotspreis von 30.340,41 € brutto.

9. Sonstiges

Sachverhalt:

Keine Punkte.

10. Anfragen

Sachverhalt:

Gemeinderätin und Seniorenbeauftragte Veronika Stadler macht auf die Seniorenthementage im Herbst vom 25.9. bis 10.10.2025 aufmerksam. In der Homepage des Kath. Kreisbildungswerkes Ebersberg e.V. können darüber Informationen eingeholt werden.

Martin Riedl
1. Bürgermeister

Barbara Weigl
Schriftführerin