



## Niederschrift

über die

## Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Baiern

Datum: 15. September 2025  
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 20:14 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     |
| Gemeinderat      | Schärfl Korbinian |
| Gemeinderätin    | Stadler Veronika  |
| Gemeinderat      | Voglrieder Josef  |
| Gemeinderat      | Widmann Johann    |

### Entschuldigt:

|               |                |
|---------------|----------------|
| Gemeinderätin | Riedl Brigitte |
|---------------|----------------|

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

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Bauanträge
- 3.1 Tektur zur Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des bestehenden Raumes in einen Produktions- und Lagerraum für den Partyservice, Großrohrsdorf 10 (Fl.-Nr. 2610 - Az. 2023/19)
- 3.2 Bauantrag zum Ausbau und zur Nutzungsänderung des ehemaligen Rinderstalls in eine Wohnung, Weiher 10 (Fl.-Nr. 1684 - Az. 2025/11)
4. Wärmeplanung/Gemeinsame Durchführung mit VG-Gemeinden
5. Brunnen Georgenberger Au - Beratung weiteres Vorgehen
6. Anbau Kinderhaus Antholing - Genehmigung Kostenmehrung Gewerk Trockenbauarbeiten
7. Wasserversorgung - Wasserrohrbruch Stroblberg, nachträgliche Genehmigung Reparaturarbeiten
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:**

Leo Pössl berichtet, dass ständig großes Verkehrsaufkommen durch Pfleg besteht, auch Schwerverkehr, da Google-Maps die Straßenstecke von Netterndorf-Pfleg-Gemeindewald erfasst hat. Wenn auf der Autobahn Stau ist, dann ist diese Stecke als Umfahrung gekennzeichnet. Aufgrund der derzeitigen Straßensperrung Schönau – Hohenthann findet noch mehr Verkehrsaufkommen statt.

Der Bürgermeister möchte die zuständige Sachbearbeiterin für Straßen in der Verwaltung beauftragen Google-Maps zu kontaktieren.

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

### **Sachverhalt:**

Die öffentliche Sitzungsniederschrift vom 14. Juli 2025 konnte jedes Gemeinderatsmitglied über das RIS einsehen.

### **Beschluss:**

**Die öffentliche Sitzungsniederschrift vom 14. Juli 2025 wird vom Gemeinderat einstimmig genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

## **3. Bauanträge**

### **3.1 Tektur zur Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des bestehenden Raumes in einen Produktions- und Lagerraum für den Partyservice, Großrohrsdorf 10 (Fl.-Nr. 2610 - Az. 2023/19)**

#### **Sachverhalt:**

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

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

In unmittelbarer Nähe befinden sich östlich des Grundstücks ein ehemaliger Kleinbauernhof und Gasthaus um 1800 (Großrohrsdorf 13) und der Wohnteil eines Einfirsthofs von 1869 (Großrohrsdorf 12), die in der Liste der Baudenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt werden.

Das Grundstück ist mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut.

Geplant ist die Nutzungsänderung eines Zimmers und eines Teiles der Garage des Wohnhauses in Räumlichkeiten für einen Partyservice. Dazu hat der Gemeinderat sein gemeindliches Einvernehmen bereits mit Beschluss vom 13.11.2023 erteilt. Das Landratsamt Ebersberg erteilte die Baugenehmigung mit Bescheid vom 06.12.2023.

Gegenstand der Tektur ist die Legalisierung des südlichen Anbaus (EG = „Produktion“ und „Garage“ // OG = „überdachte Terrasse“).

Das Vorhaben fügt sich trotz der baulichen Erweiterung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Nach § 3 der gemeindlichen Baugestaltungssatzung müssen sich Dächer von Hauptgebäuden hinsichtlich Neigung und Dacheindeckung der Dachgestaltung in der näheren Umgebung anpassen. Dabei sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einem Dachüberstand von 50 cm an Giebel- und Traufseite zulässig.

Der Anbau „Produktion“ der Bestandteil des Hauptgebäudes ist, wurde mit einem Flachdach errichtet, auf dem sich wiederum eine Dachterrasse befindet.

Die Verwaltung empfiehlt einer Abweichung von § 3 der Satzung zuzustimmen, da das Flachdach (mit Dachterrasse) auf dem Anbau (GR ca. 4 m<sup>2</sup>) anstelle eines Satteldaches optisch zurückhaltender wirkt und mit seiner Kubatur weitestgehend untergeordnet bleibt. Darüber hinaus erscheint die Errichtung eines Satteldaches mit ähnlicher Dachneigung wie beim Hauptgebäude technisch schwierig und gestalterisch nicht sinnvoll, da bei Errichtung eines Satteldaches der Balkon bzw. das Fenster im OG verschlossen werden müssten.

#### **Beschluss:**

**Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung vom 25.06.2025 wird erteilt. Der Abweichung von § 3 der Baugestaltungssatzung wird zugestimmt.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

### **3.2 Bauantrag zum Ausbau und zur Nutzungsänderung des ehemaligen Rinderstalls in eine Wohnung, Weiher 10 (Fl.-Nr. 1684 - Az. 2025/11)**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben befindet sich in Weiher 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 einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut, dessen ehemaliger Rinderstall zu einer Wohnung um- und ausgebaut werden soll.

Die Gemeinde wurde am 19.08.2025 um Prüfung des Vorhabens und die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gebeten.

Das angefragte Grundstück befindet sich weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne von § 30 BauGB noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB, also im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit 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. Dies ist hier jedoch offensichtlich nicht der Fall.

Das Vorhaben fällt auch erkennbar unter keinen der weiteren Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB.

Das Vorhaben ist aber als teilprivilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB planungsrechtlich zulässig. 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, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Abs. 3 sind.

Vorliegend handelt es sich um ein teilprivilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Demnach ist die Nutzungsänderung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Abs. 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Das Vorliegen der Voraussetzungen wird abschließend durch das Landratsamt Ebersberg geprüft.

Weitere Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist die gesicherte Erschließung. Dazu zählt, dass das Grundstück über eine öffentliche Straße erreichbar ist. Das Antragstellergrundstück grenzt im Westen an die Gemeindeverbindungsstraße von Pfleg nach Weiher.

Die Wasserversorgung für das Vorhaben ist durch die unmittelbar durch das Grundstück verlaufende Wasserleitung gesichert.

Das Grundstück befindet sich nicht am öffentlichen Kanalnetz. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kleinkläranlage.

Für das Vorhaben sind zwei Kfz-Stellplätze herzustellen, die am Bestandswohnaus zeichnerisch dargestellt sind. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind damit nachgewiesen.

#### **Beschluss:**

**Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung vom 05.08.2025 wird erteilt.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

#### **4. Wärmeplanung/Gemeinsame Durchführung mit VG-Gemeinden**

#### **Sachverhalt:**

---

Bis 30. Juni 2028 müssen alle Kommunen in Deutschland eine kommunale Wärmeplanung (KWP) durchgeführt haben (§4 WPG, §8 AVEn). Dabei wird mit Unterstützung eines externen Planungsbüros ein Wärmeplan erarbeitet, also ein strategisches Konzept für eine sichere, regionale und klimafreundliche Wärmeversorgung.

Es besteht die Möglichkeit, dass mehrere Gemeinden sich dazu zu einem sog. Konvoi zusammenschließen und die KWP gemeinsam durchführen. Man vergibt also einen gemeinsamen Auftrag an einen Dienstleister, der dann besonders auf Synergien zwischen den Gemeinden achtet und eine einheitliche Planung durchführt. Dieses Verfahren muss nicht angemeldet oder beantragt werden, lediglich entsprechend beschlossen. Die Höhe der Konnexitätszahlung, die jede Gemeinde vom Freistaat erhält und die üblicherweise die gesamten Kosten abdeckt (Gemeinden bis 2.500 Einwohner erhalten pauschal 34.800 €), ändert sich dadurch nicht.

Für die Gemeinde Baiern besteht vermutlich die Möglichkeit, einen Konvoi mit den anderen Gemeinden der VG Glonn zu bilden. Dadurch würde die einheitliche Verwaltungsstruktur effizient genutzt und der Aufwand verringert werden, da sich nur ein einziger Dienstleister und Ansprechpartner an Verwaltung und Bürgermeister(in) wendet. Außerdem hätte man eine einheitliche Darstellung der Ergebnisse innerhalb der VG. Der Aufwand für die KWP kann zusätzlich verringert werden, wenn die Öffentlichkeitsbeteiligung, wo möglich, gesammelt stattfindet.

Zu beachten ist, dass bei gemeinsamer Vergabe für die VG die Gesamtsumme möglicherweise über 100.000€ liegen könnte und damit eine Ausschreibung nötig wäre, dies gilt es im Vorfeld zu klären. Außerdem gibt es voraussichtlich kaum inhaltliche Anknüpfungspunkte für gemeinsame Projekte. Zusätzlich ist eine Absprache nötig, wie die Kosten unter den Gemeinden aufgeteilt werden (z.B. nach tatsächlichem Aufwand je Gemeinde), die Gesamtkosten sind jedoch durch die Konnexitätspauschalen gedeckt, d.h. für die Gemeinde Baiern werden voraussichtlich keinerlei Kosten entstehen.

#### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat Baiern beschließt die Durchführung der kommunalen Wärmeplanung und stimmt der Beteiligung an einem Konvoi mit den anderen Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Glonn zu. Die Verwaltung wird mit den nötigen Schritten, inklusive der Angebots-einholung/Ausschreibung eines externen Dienstleisters, beauftragt.**

#### **Abstimmungsergebnis: 9 : 3**

### **5. Brunnen Georgenberger Au - Beratung weiteres Vorgehen**

#### **Sachverhalt:**

Am 29.07.2025 fand im Wasserwirtschaftsamt Rosenheim eine Besprechung über die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Baiern statt. Neben drei Mitarbeitern vom WWA waren Herr Dr. Knorr und Herr Starace vom Ingenieurbüro Knorr, sowie Wasserwart Leo Pözl und Bürgermeister Riedl bei dem Gespräch anwesend.

In der Runde wurden die Ergebnisse des im Juni stattgefundenen Pumpversuch am Pegel 3 Süd besprochen.

Bei der Durchführung des Pumpversuchs erfolgte eine Beobachtung aller vorhandenen Messtellen, sowie des Brunnen 1, ob bei der Grundwasserentnahme ein Einfluss besteht. Lediglich am Brunnen 1 konnte ein geringer Einfluss festgestellt werden. Dies war als positiv zu bewerten, denn durch den gleichen Grundwasserleiter sollten die Wasserqualitätsvoraussetzungen passen. Die Grundwasserprobe bestätigte, dass das geförderte Wasser den Anforderungen der Trinkwasserverordnung entspricht.

Gemäß Auswertung der Pumpversuchsergebnisse wird der Standort Pegel 3 Süd als geeigneter Standort befunden und die Planungen zum Brunnen 2 können weiterverfolgt werden. Um sicher zu sein, dass es sich um keine Wassermulde handelt, empfiehlt das Ingenieurbüro und das WWA einen großen Pumpversuch durchzuführen.

Für die Beantragung und Ausweisung eines Schutzgebietes für Brunnen 2 fordert das WWA Rosenheim in Richtung Westen des Pegel 3 Süd eine zusätzliche Erkundungsbohrung. Aufgrund der derzeitigen Verteilung der vorhandenen Grundwassermessstellen hat sich ein Defizit im Schutzgebiet, sowie in den Verhältnissen der Grundwasserfließrichtung ergeben.

Der Gemeinderat möchte zuerst die Erkundungsbohrung in Auftrag geben und das Ergebnis abwarten. Der kostenintensive große Pumpversuch am Pegel 3 Süd soll vorerst noch nicht durchgeführt werden.

#### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat Baiern stimmt einer Erkundungsbohrung westlich des Pegel 3 Süd zu und beauftragt das Ingenieurbüro Dr. Knorr, München mit der Ausschreibung.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

## **6. Anbau Kinderhaus Antholing - Genehmigung Kostenmehrung Gewerk Trockenbauarbeiten**

#### **Sachverhalt:**

Die Trockenbauarbeiten der Fa. Kellermayer beim Kinderhausanbau sind abgeschlossen. Während der Bauausführung kam es zu verschiedenen Änderungen, was zu Mehrkosten führte.

Für die Mehrung beim Trockenbauer waren einige Posten verantwortlich:

- zusätzliche **Schallschutzmaßnahmen** vom Werkraum zum Intensivierungsraum. Gem. Techniker von Knauf (Hersteller der Trockenbauplatten) sind diese beim Holzbau notwendig um die zwischen Gruppen- und Intensivierungsräumen geforderten Werte zu erreichen.
- geänderte **Brandschutzausführung** bei der Decke im Flur, statt GKF waren Fireboard-Platten notwendig um F30 zu erreichen. Dies wurde vom Brandschutzprüfer noch gefordert.
- Mehraufwand durch die Verkofferung im Putzkammerl und Flur (Altbau) aufgrund der Lüftungsleitungen.
- Kosten für das Öffnen und Schließen der Verkofferung in der Garderobe aufgrund der Nacharbeiten der Firma Pala. Diese Kosten werden bei der Fa. Pala abgezogen.
- Der Überstand des Betonsockels innen aufgrund von Maßdifferenzen von Beton und Holzbau (ca. 2cm auf der Nordseite) musste ausgeglichen werden.
- Zusätzliche Abdekarbeiten im Bestand und Folienwände bei den verspätet gelieferten Außentüren, Abstellen des Estrichs...

Die Auftragssumme bei der Vergabe lag bei 57.309,81 € brutto, die Schlussrechnung bei 71.479,30 € brutto. Was eine Kostenmehrung in Höhe von 14.169,49 € brutto ausmacht.

#### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat Baiern nimmt die geänderte Bauausführung beim Anbau Kinderhaus, Gewerk Trockenbau, zur Kenntnis und genehmigt die Kostenmehrung in Höhe von 14.169,49 € brutto auf eine Gesamtsumme von 71.479,30 € brutto.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

## **7. Wasserversorgung - Wasserrohrbruch Stroblberg, nachträgliche Genehmigung Reparaturarbeiten**

### **Sachverhalt:**

Am Sonntag, 29.06.2025 kam es an der Gemeindeverbindungsstraße nach Stroblberg zu einem Wasserrohrbruch. Die Fa. Gerg, Schlacht ist innerhalb von 2 Stunden angerückt und hat noch am selben Tag bis 22.00 Uhr abends den Bruch repariert.

Für die gesamten Arbeiten, incl. Asphaltierung entstanden Gesamtkosten in Höhe von 9.726,68 € brutto.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Baiern nimmt die Ausführung über die Reparaturarbeiten der Wasserleitung an der Gemeindeverbindungsstraße nach Stroblberg zur Kenntnis und genehmigt nachträglich die Kosten in Höhe von 9.726,68 € brutto.

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

## **8. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung**

### **Sachverhalt:**

1. Der Gemeinderat Baiern genehmigt nachträglich die Vergabe der Verputzarbeiten beim FFW-Haus an die Fa. Stix Bau GmbH, Rosenheim zum Angebotspreis von 107.723,29 € brutto. Der Auftrag wurde vorab vom Bürgermeister aus Dringlichkeit vergeben.
2. Der Gemeinderat Baiern genehmigt nachträglich die Vergabe der Bodenverlegearbeiten beim Anbau Kinderhaus an die Fa. Breitwieser, Grafing zum Angebotspreis von 8.236,00 € brutto. Der Auftrag wurde vorab vom Bürgermeister aus Dringlichkeit vergeben.
3. Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für die Außenanlagen/Galabau bei Anbau Kinderhaus Antholing aufgrund der Submission vom 10.7.2025 an die Firma Matthais Geier, Kastensee zu einem Angebotspreis von 53.799,90 € brutto.
4. Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für die Schreinerarbeiten/Küchenzeile an die Schreinerei Franz Riedl, Antholing aufgrund des Angebotes vom 7.7.2025 zu einem Angebotspreis von 12.689,22 € brutto, abzüglich des Kaufpreises für die Spülmaschine.
5. Der Gemeinderat Baiern stimmt dem Verkauf des alten Feuerwehr- Löschfahrzeuges LF 8 an einen privaten Interessenten zum Preis von 6.000 € zu.

## **9. Sonstiges**

### **Sachverhalt:**

Keine Punkte.

## 10. Anfragen

### Sachverhalt:

Keine Punkte.

---

Martin Riedl  
1. Bürgermeister

---

Barbara Weigl  
Schriftführerin