



Niederschrift

über die

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Baiern

Datum: 10. November 2025

Uhrzeit: 19:00 Uhr - 19:57 Uhr

Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Kulbing

Schriftführer/in: Barbara Weigl

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Riedl Martin
3. Bürgermeister	Maier Johann
Gemeinderat	Huber Johann
Gemeinderat	Maier Christian
Gemeinderat	Mayr jun. Isidor
Gemeinderat	Müller Alexander
Gemeinderätin	Neuner Ursula
Gemeinderätin	Riedl Brigitte
Gemeinderat	Schärfi Korbinian
Gemeinderätin	Stadler Veronika
Gemeinderat	Voglrieder Josef
Gemeinderat	Widmann Johann

Entschuldigt:

2. Bürgermeister Huber Georg

Sonstige Teilnehmer:

Top 3 - ÖMR Franz Hobmeier

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
1.	Bürgerfragen
2.	Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3.	Ökomodellregion Glonn-Mangfalltal-Aying Tätigkeitsbericht - Beschluss für weitere Beteiligung
4.	Bauanträge
4.1	Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines 1,90 m hohen Doppelstabmattenzaunes, Rotter Straße 7 (Fl.-Nrn. 2519, 2519/2, 2519/5 und 2502/6 - Az. 2025/15)
4.2	Antrag auf isolierte Befreiung für die Sanierung der Fassade durch Aufbringen von anthrazitfarbenen Sandwichplatten, Rotter Straße 7 (Fl.-Nr. 2502/6 und 2519 - Az. 2025/16)
4.3	Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines 1,20 m hohen Holzzaunes, Fl.-Nr. 2429/7 - Az. 2025/17)
4.4	Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens mit Terrassenüberdachung und Überdachung Kellerabgang, Angerweg 6 (Fl.-Nr. 489/1 - Az. 2025/14)
5.	Antrag auf Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet Berganger Nord I
6.	Abfallentsorgung - 5. Änderung der Gebührensatzung zum 01.01.2026
7.	Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung
8.	Sonstiges
9.	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 13. Oktober 2025 konnte jedes Gemeinderatsmitglied über das RIS einsehen.

Beschluss:

Die öffentliche Sitzungsniederschrift vom 13. Oktober 2025 wird vom Gemeinderat einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Abstimmungsbemerkung:

GRin Ursula Neuner hat an der Abstimmung wegen Abwesenheit in dieser Sitzung nicht teilgenommen.

3. Ökomodellregion Glonn-Mangfalltal-Aying Tätigkeitsbericht - Beschluss für weitere Beteiligung

Sachverhalt:

Im November 2022 ist die Ökomodellregion VG Glonn gestartet. In diesem Jahr kamen noch die Gemeinden Aying, Feldkirchen-Westerham und Tuntenhausen mit dazu, so dass der neue Name jetzt „Ökomodellregion Glonn-Mangfalltal-Aying“ lautet.

Der Gemeinderat Baiern hat in seiner Sitzung am 12.12.2022 eine Unterstützung für die Projekte der ÖMR mit max. 5.000 € p.a. beschlossen. Dieser Beschluss sollte nach zwei Jahren überprüft werden. Der Förderzeitraum war zunächst auch auf 2 Jahre festgelegt und wurde nun bis 31.12.2028 verlängert. Durch die Erweiterung sinkt die Kostenbeteiligung der Gemeinde Baiern ab 2026 mit bis zu 2.400 € pro Jahr (neuer Aufteilungsschlüssel nach Einwohnerzahl).

Franz Hobmeier von der ÖMR ist zur Sitzung anwesend und gibt dem Gemeinderat einen kurzen Tätigkeitsbericht ab, sowie einen Ausblick auf die künftigen Projekte und Schwerpunkte.

Alle anderen fünf VG-Gemeinden haben der Verlängerung bereits zugestimmt, bzw. lag kein befristeter Beschluss vor.

Beschluss:

Die Gemeinde Baiern verbleibt weiterhin in der Ökomodellregion Glonn- Mangfalltal- Aying und unterstützt die Projekte im Förderzeitraum 2026 bis 2028 mit bis zu 2.400 € pro Jahr.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

4. Bauanträge

4.1 Antrag auf isolierte Befreiung für die Errichtung eines 1,90 m hohen Doppelstabmattenzaunes, Rotter Straße 7 (Fl.-Nrn. 2519, 2519/2, 2519/5 und 2502/6 - Az. 2025/15)

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Berganger-Nord“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Geplant ist die Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes gemäß dem gezeichneten Lageplan mit einer Höhe von 1,90 m. Der Bebauungsplan setzt sockellose Zäune mit senkrechten Holzlatten bis zu einer Höhe von 1,20 m fest. An den rückwärtigen Baugrundstücksgrenzen sind auch rostgeschützte sockellose Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Die Errichtung der Einfriedung ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 lit a) BayBO verfahrensfrei. Da sie in Ausführung und Höhe den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes widerspricht, bedarf das Vorhaben einer isolierten Befreiung.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag damit, dass die Einfriedung dem unbefugten Betreten des Grundstückes vorbeugen soll, da auf dem Grundstück künftig Material gelagert wird, dass es vor fremden Zugriff zu schützen gilt.

Die vom Bebauungsplan abweichende Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes anstelle eines Holzlattenzaunes mit einer Höhe von 1,90 m ist aus Sicht der Verwaltung gestalterisch vertretbar, zumal ein Doppelstabmattenzaun ebenfalls offen ausgeführt wird, dabei aber stabiler und langlebiger ist.

Durch die beantragte Abweichung vom Bebauungsplan werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und ist städtebaulich vertretbar. Auch nachbarschützende Rechte werden durch die Errichtung des Zaunes nicht beeinträchtigt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Doppelstabmattenzaunes mit einer Höhe von 1,90 m wird erteilt und der Befreiung von der zulässigen Höhe (1,90 m anstelle 1,2 m) und Ausführung (Metall statt Holz) zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

4.2 Antrag auf isolierte Befreiung für die Sanierung der Fassade durch Aufbringen von anthrazitfarbenen Sandwichplatten, Rotter Straße 7 (Fl.-Nr. 2502/6 und 2519 - Az. 2025/16)

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Berganger-Nord“. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Antragsteller möchte die bestehenden Hallen sanieren. Dazu sollen die Fassaden mit anthrazitfarbenen Sandwichplatten verkleidet werden (siehe Beispelfoto). Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Außenwände der Haupt- und Nebengebäude nur in hellen Farbtönen oder weiß getöntem Verputz oder in hellen Farbtönen gehaltenes Holz zulässig sind.

Nach Art. 57 Abs. 6 BayBO sind Instandhaltungsarbeiten verfahrensfrei. Da die Ausführung hinsichtlich der Farbe den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes widerspricht, bedarf das Vorhaben einer isolierten Befreiung.

Die Verwaltung empfiehlt der Befreiung zuzustimmen, da die Abweichung in Bezug auf die städtebauliche Konzeption vertretbar ist. So wird im nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Berganger Nord III“ auf eine Festsetzung zur farblichen Gestaltung der Fassaden verzichtet und es wurde die Fassade einer gewerblichen Halle (Lärchenstraße 17) anthrazitfarben ausgeführt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Verkleidung der Hallen mit anthrazitfarbenen Sandwichplatten wird erteilt und der erforderlichen Befreiung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

4.3 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines 1,20 m hohen Holzzaunes, Fl.-Nr. 2429/7 - Az. 2025/17)

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.

Geplant ist die Erhöhung des vorhandenen Holzzaunes entlang der Birkenstraße im Bereich des Stiches und an der südlichen Grundstücksgrenze auf 1,25 m sowie die Neuerrichtung im Grundstück mit derselben Höhe (siehe gezeichneter Lageplan).

Der Bebauungsplan setzt sockellose Zäune mit Holzlatten bis zu einer Höhe von 1,00 m fest.

Die Errichtung der Einfriedung ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 lit a) BayBO verfahrensfrei. Da die Höhe den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes widerspricht, bedarf das Vorhaben einer isolierten Befreiung.

Der Antragsteller begründet seinen Antrag damit, dass die Erhöhung der Einfriedung dazu dienen soll, dass dieser durch den dortigen Hund nicht übersprungen werden kann.

Die vom Bebauungsplan abweichende Höhe von 0,25 m ist aus Sicht der Verwaltung gestalterisch vertretbar, zumal der Zaun in seiner ursprünglichen Ausführung als Holzzaun erhalten bleibt.

Durch die beantragte Abweichung vom Bebauungsplan werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und ist städtebaulich vertretbar. Auch nachbarschützende Rechte werden durch die Errichtung des Zaunes nicht beeinträchtigt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Erhöhung bzw. Errichtung eines Holzzaunes mit einer Höhe von 1,25 m wird erteilt und der Befreiung von der zulässigen Höhe (1,25 m anstelle 1,00 m) zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

4.4 Bauantrag zum Anbau eines Wintergartens mit Terrassenüberdachung und Überdachung Kellerabgang, Angerweg 6 (Fl.-Nr. 489/1 - Az. 2025/14)

Sachverhalt:

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

Die Gemeinde wurde am 17.10.2025 um Prüfung des Vorhabens und die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gebeten.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, bei dem an der Südseite ein Wintergarten angebaut und die sich anschließende Terrasse sowie der Kellerabgang im Westen überdacht werden sollen.

	Wintergarten	Terrassenüberdachung	Überdachung Kellertreppe
GR: WH: Dach:	5,49 m x 3,50 m = 19,22 m ² 3,29 m Pultdach mit 6°	3,66 m x 3,50 m = 12,81 m ² 3,29 m Pultdach mit 6°	6,50 m x 1,20 m = 7,80 m ² 2,65 m Pultdach mit 20°

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Nach § 3 Abs. 1 der gemeindlichen Baugestaltungssatzung müssen sich Dächer von Hauptgebäuden hinsichtlich Neigung und Dacheindeckung der Dachgestaltung der näheren Umgebung anpassen. Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Diese Vorschrift soll so zu einer ortsgestalterischen und baulichen Gestaltungspflege insgesamt beitragen. Ziel ist es, das Ortsbild zu erhalten und zu gestalten.

Da der Wintergarten, die überdachte Terrasse und das Dach über dem Kellerabgang Bestandteile des Hauptgebäudes werden, sind diese satzungsgemäß mit einem Satteldach zu errichten.

Die Verwaltung empfiehlt einer Abweichung von § 3 Abs. 1 Satz 2 der Satzung zuzustimmen, da die Errichtung von Satteldächern mit ähnlicher Dachneigung wie beim Wohnhaus gestalterisch nicht anspricht und auch städtebaulich keine Relevanz besitzt. Darüber hinaus wirkt der Anbau mit Pultdächern anstelle von Satteldächern optisch zurückhaltender und bleibt mit seiner Kubatur weitestgehend untergeordnet.

Für das Vorhaben ist kein Stellplatznachweis erforderlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung vom 30.08.2025 wird erteilt. Der Abweichung von § 3 Abs. 1 Satz 2 der Baugestaltungssatzung für die Errichtung der Pultdächer beim Wintergarten, bei der Terrassenüberdachung und bei der Kellertreppenüberdachung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

5. Antrag auf Bebauungsplanänderung Gewerbegebiet Berganger Nord I

Sachverhalt:

Ein Gewerbebetrieb für die Entwicklung, Produktion und Installation von Belüftungsanlagen und dem Handel mit Kälberhütten und -boxen hat das ehemalige Zimmereianwesen Frey in Berganger erworben.

Um den betrieblichen Ablauf effizient zu gestalten und einem weiteren Wachstum des Betriebes zu ermöglichen, werden zusätzliche Lagerflächen, sowie eine Lagerhalle benötigt.

Die geplante Lagerhalle ist mit dem bestehenden Bebauungsplan Gewerbegebiet Berganger Nord 1 nicht abgedeckt, deshalb soll das Baufenster erweitert werden.

Im beigefügten Lageplan ist für den Gemeinderat die Bebauungsplanänderung ersichtlich.

Von seitens der Gemeinde Baiern wird ausdrücklich begrüßt, dass ein erfolgreiches Unternehmen in dem Gewerbegebiet neu ansässig wird.

Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat stimmt einer Änderung des Bebauungsplanes Berganger Nord I zu, ein Aufstellungsbeschluss wird in einen der nächsten Sitzungen gefasst.**
- 2. Die Kosten für die Bebauungsplanänderung übernimmt der Antragssteller.**

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

6. Abfallentsorgung - 5. Änderung der Gebührensatzung zum 01.01.2026

Sachverhalt:

Entsprechend den Vorschriften des KAG wurden die Gebühren für die Abfallentsorgung zum 01.01.2026 für den Zeitraum bis 31.12.2028 (3 Jahre) neu kalkuliert. Hierbei wurde erstmals eine Fremdfirma (Fa. AU Consult) beauftragt, die auch gleichzeitig ein Gebührengutachten erstellt hat, damit die Preisanpassungen für den Bürger genau nachvollziehbar sind. Die sich dabei ergebenen höheren neuen Gebührensätze wurden in den Entwurf einer Änderungssatzung eingearbeitet. Die Berechnungsgrundlagen wurden dem Gemeinderat im Gebührengutachten der Fa. AU-Consult, die dieser Niederschrift als Anlage beigefügt sind, zur Kenntnis gegeben. Die Verwaltung schlägt vor, die Gebühren gemäß dem Kalkulationsergebnis der Fa. AU Consult festzusetzen. Es ergeben sich folgende Änderungen bei den jährlichen Gebühren:

Restmülltonne + Bio -Tonne	Preis alt	Preis neu
80 Liter	234,00 €	363,00 €
120 Liter	360,00 €	545,00 €
240 Liter	702,00 €	1.089,00 €
1.100 L-C	3.228,00 €	4.993,00 €
Restmülltonne Eigenkompostierer		
80 Liter	204,00 €	323,00 €
120 Liter	312,00 €	485,00 €
240 Liter	624,00 €	970,00 €
1.100 L-C	2.838,00 €	4.444,00 €

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der vorgelegten 5. Satzung zur Änderung der Gebühren für die Abfallentsorgung mit Wirkung vom 01.01.2026 ohne Änderung zu.

Abstimmungsergebnis: 11 : 1

7. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Sachverhalt:

1. Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für die Metallbauarbeiten beim Neubau FFW-Haus an die Firma Metallbau Martin Spann, Piusheim zum Angebotspreis von 17.260,95 € brutto nachträglich.
2. Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für die Bodenbelagsarbeiten beim Neubau FFW-Haus an den günstigsten Bieter, die Firma Jaist Parkett, Bad Aibling zum Angebotspreis von 22.246,18 € brutto.

8. Sonstiges

Sachverhalt:

Neubau Bauhof/Wertstoffhof/FFW-Haus

Der Baufortschritt hat sich etwas verzögert und der geplante Umzug zum Jahresende ist noch nicht möglich.

Der Bürgermeister konnte das Mietverhältnis des alten Bauhofgebäudes in Kreithann bis Ende März 2026 verlängern. Somit können die letzten Arbeiten ohne Zeitdruck fertiggestellt werden. Die Einweihung findet am 12.4.2026 statt.

9. Anfragen

Sachverhalt:

Keine Anfragen.

Martin Riedl
1. Bürgermeister

Barbara Weigl
Schriftührerin