



## Niederschrift

über die

## Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Baiern

Datum: 8. Dezember 2025

Uhrzeit: 19:00 Uhr - 20:35 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
Gemeinderat	Voglrieder Josef
Gemeinderat	Widmann Johann

### Entschuldigt:

Gemeinderätin Stadler Veronika

### Sonstige Teilnehmer:

zu Top 3, Top 4 und Top 5 Bauamtsleiter Steckler

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

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. BPlan Berganger-Quellenweg, Vorstellung aktuelle Entwürfe, Billigungsbeschluss
4. Bebauungsplan GE Berganger Nord I 3. Änderung, Aufstellungsbeschluss
5. Bau- Turbo, Information und Abstimmung Vorgehen
6. BRK- Kinderhaus Baiern- Abrechnung des Kindergartenjahres 2024
7. BRK- Kinderhaus Baiern- Genehmigung Haushalt 2026
8. Zuschussantrag der Montessori- Schule Niederseeon
9. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung
10. Sonstiges
11. 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**

### **Sachverhalt:**

Die Genehmigung der November-Sitzungsniederschrift 10/2025 wird auf die Januar-Sitzung 1/2026 vertagt.

## **3. BPlan Berganger-Quellenweg, Vorstellung aktuelle Entwürfe, Billigungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hatte sich zuletzt in der Sitzung vom 13.10.2025 mit dem Bebauungsplan beschäftigt. Damals wurden die aktuellen Entwürfe gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Durch die Modernisierungsgesetze des Freistaates Bayern sind zum 01.10.2025 jedoch einige Änderungen im Bereich der Rechtsgrundlagen für die örtlichen Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) in Kraft getreten.

Das führt dazu, dass einige grünordnerische Festsetzungen aus dem BPlan Entwurf mit Stand 13.10.2025 keine Rechtsgrundlage mehr haben und somit nicht mehr festgesetzt werden dürfen. Gleiches gilt auch für die Festsetzungen zur Geländegestaltung.

Die Verwaltung hat in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Architekturbüro Hans Baumann & Freunde nach Alternativen gesucht.

Letztlich müssen einige Festsetzungen umformuliert und anders begründet werden und einige Festsetzungen müssen komplett gestrichen werden.

Die Änderungen wurden in die Entwürfe mit Stand 08.12.2025 eingearbeitet und in den Sitzungsunterlagen farblich kenntlich gemacht. Die Entwürfe wurden in der Sitzung vorgestellt.

### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat billigt die Entwürfe der Bebauungsplanunterlagen mit Datum 08.12.2025 für das Bebauungsplanverfahren „Berganger-Quellenweg“. Die Verwaltung wird beauftragt mit diesen Unterlagen die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**

### **Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

## **4. Bebauungsplan GE Berganger Nord I 3. Änderung, Aufstellungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.11.2025 über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „GE Berganger Nord I“ im Bereich der Grundstücke mit den FINRn. 2431/10, 2541/2,

2518, 2502/6, 2519/5, 2519, 2519/3 und 2519/2 jeweils Gmkg. Baiern beraten und grundsätzliche Bereitschaft zur Änderung beschlossen.

Zwischenzeitlich konnten die notwendigen Verträge mit dem Antragsteller abgeschlossen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen weitere Bauflächen für die Errichtung eines größeren Gewerbebetriebes geschaffen werden. Hierfür soll u. a. die im Ursprungsplan festgesetzte private Grünfläche verkleinert werden und in dem Bereich weitere überbaubare Flächen vorgesehen werden. Ebenfalls sollen einige Festsetzungen bzgl. der Einfriedungen und Fassadengestaltung angepasst werden. Außerdem soll die Ausfahrtssituation im Norden angepasst werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den FINrn. FINrn. 2518, 2502/6, 2519/5, 2519, 2519/3 und 2519/2 jeweils Gmkg. Baiern und wie folgt umgrenzt:

Norden: öffentlicher Feld- und Waldweg Nr. 17

Osten: Ortsstraße Nr. 88 (Rotter Straße)

Süden: Ortsstraße Nr. 88 (Rotter Straße)

Westen: Gewerbegebiet (Berganger Nord I und 2. Änderung)

Der Geltungsbereich ist aus dem Lageplan mit Datum 08.12.2025 ersichtlich.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München hat ein Angebot für die Erstellung der Planunterlagen abgegeben. Das Angebot wurde dem Gemeinderat mit der Ladung zugeschickt. Der Aufwand wird auf 10.608,00 € netto geschätzt.

#### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „GE Berganger Nord I“ durchzuführen. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den FINrn. 2431/10, 2541/2, 2518, 2502/6, 2519/5, 2519, 2519/3 und 2519/2 jeweils Gmkg. Baiern und wie folgt umgrenzt:**

**Norden: öffentlicher Feld- und Waldweg Nr. 17**

**Osten: Ortsstraße Nr. 88 (Rotter Straße)**

**Süden: Ortsstraße Nr. 88 (Rotter Straße)**

**Westen: Gewerbegebiet (Berganger Nord I und 2. Änderung)**

**Der Geltungsbereich ist aus dem Lageplan mit Datum 08.12.2025 ersichtlich. Der Lageplan wird Anlage zum Protokoll.**

**Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Arnulfstraße 60, 80335 München beauftragt.**

**Die Verwaltung wird beauftragt den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.**

#### **Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

### **5. Bau- Turbo, Information und Abstimmung Vorgehen**

#### **Sachverhalt:**

Am 30.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wurden einige Änderungen am Baugesetzbuch (BauGB) vorgenommen und u. a. Vorschriften geändert bzw. ergänzt die als Bau-Turbo bezeichnet werden.

Kurz zusammengefasst bedeutet der sog. Bau-Turbo, dass im Bereich von Bebauungsplänen und dem baurechtlichen Innenbereich erweiterte Befreiungsmöglichkeiten sowie eine bis 31.12.2030 befristete Möglichkeit von allen Vorschriften des BauGB abzuweichen eingeführt wurden. Ebenfalls neu definiert wurde die sog. Zustimmung der Gemeinde. Diese ist zwingend erforderlich, um von

den neuen Befreiungsmöglichkeit Gebrauch zu machen. Es gibt keine Übergangsvorschriften, die sog. Bau-Turbo-Vorschriften sind also auch schon bei allen laufenden Verfahren zu prüfen.

Im ersten Monat seit dem in Kraft treten der BauGB-Änderungen kamen und kommen ständig neue Informationen zur Anwendung. Die Aussagen sind dabei sehr unterschiedlich und teilweise widersprüchlich. In einem Punkt sind sich soweit aber alle einig, vor der Anwendung der Bau-Turbo-Vorschriften sollten sich die Gemeinden Maßstäbe setzen, wann und unter welchen Voraussetzungen die gemeindliche Zustimmung erteilt werden kann. Somit kann ungewollten Präzedenzfällen und Diskussionen für Willkür (Gleichbehandlungsgrundsatz) vorgebeugt werden.

Die Empfehlung der Verwaltung ist daher, von den Bau-Turbo-Vorschriften bis zur Festlegung dieser Maßstäbe keinen Gebrauch zu machen und, falls erforderlich, die gemeindliche Zustimmung bei Bauvorhaben nicht zu erteilen.

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat beschließt, die gemeindliche Zustimmung nach §36a BauGB vorerst zu versagen. Es soll zeitnah ein Kriterienkatalog zur Anwendung des Bau-Turbo-Vorschriften erstellt werden. Danach kann auch über bereits versagte Zustimmungen erneut beraten werden.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**6. BRK- Kinderhaus Baiern- Abrechnung des Kindergartenjahres 2024**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 25.11.2025 hat das BRK die Endabrechnung für das Kindergartenjahr 2024 vorgelegt. Demnach ergibt sich für das Abrechnungsjahr ein Defizit in Höhe von insgesamt 158.686,42 €.

Hierauf hat die Gemeinde Baiern im Jahr 2024 Abschlagszahlungen in Höhe von 146.636,96 € geleistet. Im Ergebnis muss die Gemeinde Baiern für 2024 noch 12.049,46 € an das BRK überweisen.

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat erkennt das zusätzliche Defizit für das Kindergartenjahr 2024 nach eingehender Prüfung an. Der 1. Bürgermeister wird beauftragt, die noch offene Summe von 12.049,46 € an den Träger zu überweisen.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**7. BRK- Kinderhaus Baiern- Genehmigung Haushalt 2026**

**Sachverhalt:**

Das BRK Ebersberg, Träger des Kinderhauses, hat für das Jahr 2026 die ausgearbeitete Haushaltplanung für das Kinderhaus Antholing vorgelegt. Der Gesamthaushalt wird mit einem Betrag von 707.321,58 € (im Vergleich zum Vorjahr: 668.556,60 €) festgesetzt. Die Höhe des ungedeckten Betrages liegt bei 168.295,98 € (Vorjahresplan 185.074,56 €). Die geplanten Gesamtkosten für die Gemeinde belaufen sich auf 298.565,36 € (Vorjahr 343.455,36 €).

Insgesamt sind 72 Kinder angemeldet, davon 9 Kinder unter 3 Jahren. Im Februar 2026 sollen nochmal 3 bis 4 Kinder aufgenommen werden. Positiv wirken sich bei der Abrechnung die höheren Elternbeiträge aus, sowie die Gastkinderbeiträge aus anderen Gemeinden.

Dagegen sind Mehrkosten bei den Personalkosten (+3,5% Tarifsteigerung), sowie Kosten für die pädagogische Fachberatung beim Träger entstanden. Diese Stellen sind wieder voll besetzt und werden anteilig auf die Kinderhäuser umgelegt.

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat Baiern stimmt der vorgelegten Haushaltsplanung 2026 des Trägers BRK Ebersberg, für das Kinderhaus Baiern, zu.**

**Die geplanten Gesamtkosten für die Gemeinde belaufen sich auf 298.565,36 €.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**8. Zuschussantrag der Montessori- Schule Niederseeon**

**Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 30.10.2025 bittet die Montessori-Schule Niederseeon wieder um eine finanzielle Unterstützung.

In den letzten Jahren erhielt die Schule eine Zuwendung von 100 € pro Kind, für aus Baiern kommende Schüler. Derzeit besuchen 7 Kinder aus unserer Gemeinde die Schule.

**Beschluss:**

**Der Gemeinderat Baiern stimmt einem Zuschuss von 100 € pro Kind für die 7 Schüler/innen aus der Gemeinde Baiern. Der Zuschuss beträgt somit 700 €.**

**Abstimmungsergebnis: 12 : 0**

**9. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung**

**Sachverhalt:**

1. Die Gemeinde Baiern stimmt einer Darlehensaufnahme in Höhe von 850.000 € zu. Den Zuschlag erhält die Bank mit dem wirtschaftlich günstigsten Angebot.
2. Der Gemeinderat Baiern vergibt die Innentüren beim Neubau Bauhof an die Schreinerei Franz X. Riedl, Jakobsbaiern zum Angebotspreis von 14.069,13 € brutto.
3. Der Gemeinderat Baiern vergibt die Werkstatteinrichtung, Büroeinrichtung und Regale im Neubau Bauhof an die Firma Berger Group GmbH, Korntal-Münchingen zum Angebotspreis von 16.775,89 € brutto.
4. Der Gemeinderat Baiern genehmigt den Neukauf eines Rasenmähertraktors für den Bauhof, da die Reparatur des Altgerätes unwirtschaftlich ist. Der Bürgermeister wird beauftragt, entsprechende Angebote einzuholen.
5. Der Gemeinderat Baiern beauftragt das Ingenieurbüro Dr. Knorr, Neubiberg mit der Planung und Erstellung einer Grundwassermessstelle westlich des Pegels 3 Süd, für die weitere Trinkwasserversorgung in der Georgenberger Au, aufgrund eines vorliegenden Honorarangebotes.
6. Für die weitere Erschließungsplanung beim Baugebiet Berganger, Quellenweg wurde das Ingenieurbüro Weisser, Bad Aibling, auf Grund eines vorliegenden Honorarangebotes beauftragt.

## 10. Sonstiges

### Sachverhalt:

#### **a) Breitbandausbau**

Der Leiter des Vermessungsamtes informiert die Gemeinde über neue Fördermöglichkeiten im Breitbandausbau. Nachdem die Förderanträge unserer Gemeinde die letzten Jahre nicht zum Zuge kamen, möchte der Gemeinderat derzeit keinen Antrag stellen. Für jeden Förderantrag ist im Vorfeld ein Markterkundungsverfahren durchzuführen, das mit erheblichen Kosten verbunden ist.

#### **b) Anschaffungen Neubau Wertstoffhof/Bauhof (Info)**

Es wurde ein Büro- und Mannschaftscontainer zum Preis von 5.236,00 € brutto und ein Elektrohochhubwagen zum Preis von 4.284,00 € brutto angeschafft.

#### **c) Wellcome-Projekt des Kreisbildungswerks Ebersberg – ehrenamtliche Helfer**

Es werden dringend ehrenamtliche Helfer für das Wellcome-Projekt in der Umgebung von Glonn gesucht. Die ehrenamtlichen Helfer sollen Familien im Alltag entlasten. Es ist ein Angebot an alle Familien im ersten Lebensjahr ihres Kindes. Die Helfer kümmern sich, z.B. um das Baby, spielen mit Geschwisterkindern und begleiten zum Arztbesuch. Ziel ist es, Eltern und Kindern einen stressfreien und liebevollen Start ins gemeinsame Leben zu ermöglichen. Diese Hilfe gibt es ein- bis zweimal in der Woche für ein paar Stunden.

Wenn jemand Interesse hat und möchte ein ehrenamtlicher Helfer werden, dann bitte unter [ebersberg@wellcome-online.de](mailto:ebersberg@wellcome-online.de) oder tel. 08092/8507916 melden.

## 11. Anfragen

### Sachverhalt:

#### **Straßensanierung**

Einige Gemeinderäte berichten von verschiedenen Straßenschäden. Die Gemeindeforgerwerber werden die Schäden beheben. Im nächsten Jahr wird im Haushaltsplan ein größerer Betrag für Straßen- und Bankettsanierungen eingeplant.

---

Martin Riedl  
1. Bürgermeister

---

Barbara Weigl