



Niederschrift

über die

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Baiern

Datum: 12. Januar 2026
Uhrzeit: 19:00 Uhr - 19:30 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	Schärfl Korbinian
Gemeinderätin	Stadler Veronika
Gemeinderat	Voglrieder Josef
Gemeinderat	Widmann Johann

Entschuldigt:

2. Bürgermeister	Huber Georg
------------------	-------------

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

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung der Sitzungsniederschriften November 2025/Dezember 2025
3. Bauanträge
 - 3.1 Bauantrag zur Errichtung von 3 Reihenhäusern mit je 3 Wohneinheiten als Ausbauhäuser, Alpenstraße 6 (Fl.-Nrn. 506 und 563/7 - Az. 2025/18)
 - 3.2 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports, Weidacher Weg 8 und 8 a (Fl.-Nr. 14/18 - Az. 2025/21)
 - 3.3 Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses und Aufstockung der Garage mit Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit, Großrohrsdorf 11 a, (Fl.-Nr. 2620 - Az. 2022/01)
4. Zuschussantrag Stiftung St. Zeno, Kirchseeon - für Berufsorientierungsmaßnahmen
5. Wahl/Bestellung von neuen Feldgeschworenen
6. Neubau FFW-Haus/Bauhof/Wertstoffhof - Genehmigung Kostenmehrung Erdbau/Aushub
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 Sitzungsniederschriften November 2025/Dezember 2025

Sachverhalt:

a) Sitzungsniederschrift November 2025

Die öffentliche Sitzungsniederschrift vom 10. November 2025 konnte jedes Gemeinderatsmitglied über das RIS einsehen.

b) Sitzungsniederschrift Dezember 2025

Die öffentliche Sitzungsniederschrift vom 8. Dezember 2025 konnte jedes Gemeinderatsmitglied über das RIS einsehen.

Beschluss:

a)

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

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Beschluss:

b)

Die öffentliche Sitzungsniederschrift vom 8. Dezember 2025 wird vom Gemeinderat einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Abstimmungsbemerkung:

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

3. Bauanträge

3.1 Bauantrag zur Errichtung von 3 Reihenhäusern mit je 3 Wohneinheiten als Ausbauhäuser, Alpenstraße 6 (Fl.-Nrn. 506 und 563/7 - Az. 2025/18)

Sachverhalt:

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

Die Gemeinde wurde am 09.12.2025 um Prüfung des Vorhabens und die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gebeten.

Das ca. 4.000 m² große Grundstück ist mit einer ehemaligen Hofstelle bebaut, die nicht beseitigt werden soll. Auf dem westlichen Grundstücksteil mit einer Größe von 1.742,50 m² ist die Errichtung von 3 identischen Reihenhäusern mit je 3 Wohneinheiten als Ausbauhäuser geplant. Bei den Ausbauhäusern sollen durch Eigenleistungen der Bauherren (z. B. beim Innenausbau) insbesondere Kosteneinsparungen aber auch eine größere Individualität ermöglicht werden.

3 Reihenhäuser

- E+1+DG (DG ausgebaut)
- GR: 17,30 m x 9,96 m (x 3) = 172,31 m² (x 3 = 516,93 m²)
- WH: 7,08 m
- FH: 9,40 m
- Satteldach mit 25°

Ein Vorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich zulässig, wenn es sich u. a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt.

Art der baulichen Nutzung:

In der näheren Umgebung befinden sich neben der ehemaligen Hofstelle, einem kleinen Lebensmittelladen mit Bäckerei sowie der gemeindlichen Kindertagesstätte fast ausschließlich Wohnhäuser. Das Vorhaben fügt sich damit hinsichtlich der Art der Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Eigenart der näheren Umgebung wird durch dasjenige bestimmt, was auf dem Baugrundstück selbst und in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist. So befinden sich auf den Grundstücken Angerweg 1 und 3 sowie Angerweg 3 a / Glonner Straße 11 zwei zweigeschossige Wohnhäuser mit größeren Grundflächen und ähnlichen Wand- und Firsthöhen.

Die beantragten Reihenhäuser fügen sich damit auch nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da es hinsichtlich seiner maßstabbildenden Faktoren (Wand- und Firsthöhe, Grundfläche und Geschossigkeit) hinter mehreren Wohnhäusern der näheren Umgebung zurückbleibt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Alpenstraße, wobei sich sämtliche Stellplätze unmittelbar an der Straße befinden. Die Wohnhäuser selbst sind nur fußläufig erreichbar.

Das Grundstück ist über die Alpenstraße an die gemeindliche Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen.

Für das Vorhaben sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung insgesamt 18 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Der Antragsteller kann auf seinem Baugrundstück nur 13 Stellplätze nachweisen. Für drei fehlenden Stellplätze hat der Antragsteller mit der Gemeinde einen Ablösevertrag geschlossen.

Zwei weitere Stellplätze stellt der Antragsteller auf dem gemeindlichen Grundstück mit der Fl.-Nr. 563/7 dar. Um diese Stellplätze für den Stellplatznachweis anerkennen zu können, ist es erforderlich diese Stellplätze über eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern zu sichern. Damit ist die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze erfüllt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung vom 25.11.2025 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

3.2 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines Carports, Weidacher Weg 8 und 8 a (Fl.-Nr. 14/18 - Az. 2025/21)

Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist mit einem Doppelhaus bebaut. Geplant ist die Errichtung eines Carports in unmittelbarer Nähe der Einfahrt in das Grundstück.

Carport

- erdgeschossig
- GR: (7,00 m x 4,50 m) + (7,00 m x 2,00 m) : 2 = 38,50 m²
- WH: max. 3,00 m
- Pultdach mit ca. 7°

Die Errichtung des Carports ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 lit b) BayBO verfahrensfrei. Da er aber außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden soll und damit den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes widerspricht, bedarf das Vorhaben einer sogenannten isolierten Befreiung.

Nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO können Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist. Das ist vorliegend der Fall, da der hier maßgebliche Bebauungsplan für die Flächen außerhalb der Bauräume keinerlei Festsetzungen trifft.

Darüber hinaus soll der Carport mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 7° errichtet werden. Der hier maßgebliche Bebauungsplan lässt jedoch nur traufseitig angepultete Dächer mit einer Dachneigung von mind. 10° zu.

Die Verwaltung empfiehlt der Abweichung zuzustimmen. Zwar dürfen Pultdächer nur errichtet werden, wenn diese traufseitig angebaut werden. Allerdings kann aus gestalterischen Gründen der Errichtung von Pultdächern auch dann zugestimmt werden, wenn sie diese Voraussetzungen nicht erfüllen. Allerdings sollte die festgesetzte Dachneigung von 10° eingehalten werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung vom 09.12.2025 wird erteilt und den Befreiungen zur Errichtung des Carports außerhalb der überbaubaren Flächen mit einem Pultdach mit 10° Dachneigung zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

3.3 Tekturantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses und Aufstockung der Garage mit Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit, Großrohrsdorf 11 a, (Fl.-Nr. 2620 - Az. 2022/01)

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich in Baiern zum Teil im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Großrohrsdorf“ und zum Teil außerhalb des Geltungsbereiches. Das Landratsamt Ebersberg geht mittlerweile davon aus, dass der bauliche Bestand im Bereich der Außenbereichssatzung einen Ortsteil bildet, sodass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des angefragten Doppelhauses nun allein nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Das Grundstück ist mit einer Garage bebaut, die nicht beseitigt werden soll.

Im Januar 2022 ging bei der Gemeinde ein Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Friseurgeschäft sowie Aufstockung der bestehenden Garage zum Einbau einer Wohneinheit ein. Der Gemeinderat erteilte sein Einvernehmen mit Beschluss vom 14.02.2022. Das Landratsamt Ebersberg genehmigte das Vorhaben mit Bescheid vom 26.01.2023.

Der Antragsteller hat nun eine Tektur eingereicht, zu der die Gemeinde am 16.12.2025 um Prüfung des Vorhabens und die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gebeten wurde.

Gegenstand der Änderung ist der Wegfall des Friseurgeschäftes. Darüber hinaus wird das geplante Gebäude von 15,00 m auf 12,00 m eingekürzt. Im Übrigen bleibt das Vorhaben gegenüber der genehmigten Planung unverändert.

Damit fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein, die Erschließung ist gesichert.

Die erforderlichen vier Kfz-Stellplätze sind in Form einer Doppelgarage (Bestand) und zweier offenen Kfz-Stellplätze nachgewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung vom 24.11.2025 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

4. Zuschussantrag Stiftung St. Zeno, Kirchseeon - für Berufsorientierungsmaßnahmen

Sachverhalt:

Seit dem Schuljahr 2013/2014 findet einmal im Jahr die vertiefte Berufsorientierung Kirchseeon (BOK) durch das Berufsförderungswerk München statt. Im Jahr 2024 haben von der Mittelschule Glonn insgesamt 3 Schüler der Gemeinde Baiern an der Potentialanalyse und den Werkstatttagen teilgenommen.

Mit einem Antragsschreiben vom 27.11.2025 bittet die Stiftung St. Zeno die Gemeinde Baiern um einen Zuschuss von 250,00 € pro Schüler/in (insgesamt also 750,00 €).

Ein gleichlautender Zuschuss für die teilnehmenden Schüler aus der Gemeinde Baiern wurde auch bereits in den Vorjahren (2022 u. 2023) gewährt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Baiern stimmt dem Zuschussantrag der Stiftung St. Zeno Kirchseeon auf Bezuschussung des Angebotes zur vertieften „Berufsorientierung 2024“ zu und beschließt, dass für insgesamt 3 Schüler aus Baiern, die an diesem Projekt teilgenommen haben, je 250,00 € Zuschuss gezahlt werden, insgesamt 750,00 €.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

5. Wahl/Bestellung von neuen Feldgeschworenen

Sachverhalt:

Die Zahl der Feldgeschworenen wird in jeder Gemeinde durch Beschluss des Gemeinderats festgelegt. Sie muss mindestens vier und soll höchstens sieben betragen. Durch Amtsniederlegung bzw. aus Altersgründen sind in der Gemeinde Baiern derzeit nur noch zwei aktive Feldgeschworene vorhanden.

Der Feldgeschworene erlangt sein Amt durch Wahl, i.d.R. durch die bereits vorhandenen Feldgeschworenen (Nachwahl). Die derzeit aktiven Feldgeschworenen wünschen, dass der Gemeinderat diese Aufgabe übernimmt. Dies ist gem. Art. 11 Abs. 3 Satz 3 AbmG möglich. In diesem Fall wählt der Gemeinderat neue Feldgeschworene nach den Bestimmungen des Art. 51 Abs. 3 GO (geheim, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen gültigen Stimmen).

Um die Mindestzahl von vier aktiven Feldgeschworenen wieder zu erreichen, werden auf Vorschlag und in Abstimmung mit den aktuell bestellten Feldgeschworenen die Herren

- Georg Huber, Berganger (Beamter der Berufsfeuerwehr)
- Josef Weigl sen., Berganger (Landwirt)

zur Nachwahl vorgeschlagen. Alle Personen erfüllen die Voraussetzungen des Art. 11 Abs. 4 AbmG) und würden das Amt annehmen.

Beschluss:

Nach Durchführung einer jeweils eigenen, geheimen Wahl ergaben sich bei den zwölf anwesenden Gemeinderatsmitgliedern

für Herrn Georg Huber 12 Stimmen

für Herrn Josef Weigl 12 Stimmen

Damit sind beide Kandidaten zu Feldgeschworenen gewählt.

Der erste Bürgermeister wird beauftragt, die Gewählten davon zu benachrichtigen und die notwendige Vereidigung nach der Formel entsprechend § 5 Abs. 1 der Feldgeschworenenordnung (FO) durchzuführen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

6. Neubau FFW-Haus/Bauhof/Wertstoffhof - Genehmigung Kostenmehrung Erdbau/Aushub

Sachverhalt:

Beim Neubau FFW-Haus/Bauhof/Wertstoffhof liegt seit Dezember die geprüfte Schlussrechnung für das Gewerk Erdbau/Aushub der Fa. Josef Grabmeier GmbH vor.

Die Kostenschätzung für das Gewerk lag bei 277.510 € brutto. Die Vergabe-/Auftragssumme an die Fa. Grabmeier GmbH lag mit einem Betrag von 156.350 € deutlich darunter.

Bei der Bauausführung haben sich verschiedene Nachträge und Massenmehrungen ergeben, welche nun zu Mehrkosten von insgesamt 13.084,26 € geführt haben.

Die Mehrkosten sind in der Schlussrechnung der Fa. Grabmeier GmbH aufgeführt und sind entstanden u.a. durch:

- Einbau hochwertiger Schwerlastrinne
- Auslagerung des Oberbodens (Humus)
- geänderte Ausführung beim Verbundpflaster (Hallenboden)
- Massenmehrung bei Auffüllung und Hinterfüllung für Schottermaterial (vorhandenes Bruchmaterial von Altbau Lagerhaus war nicht ausreichend)

Beschluss:

Der Gemeinderat erkennt die Nachträge und Massenmehrungen für das Gewerk Erdbau/Aushub an und genehmigt die Kostenmehrung laut Schlussrechnung der Fa. Josef Grabmeier, Reitgesing in Höhe von 13.084,26 € brutto.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

7. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Sachverhalt:

1. Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für die Innentüren an den günstigsten Bieter, die Schreinerei Franz X. Riedl, Baiern zum Angebotspreis von 34.693,68 € brutto.
2. Der Gemeinderat Baiern genehmigt die Auftragsvergabe für den Iseki Rasenmähertraktor an die Fa. Eder Kommunaltechnik zum Angebotspreis von 24.978,00 € brutto.

8. Sonstiges

Sachverhalt:

Jedes Jahr besucht die 4. Klasse der Grundschule Antholing im Rahmen des Unterrichtes zum Thema Kommunen das Rathaus. Nach den Fragen an den Bürgermeister gibt es für jedes Kind eine Butterbreze.

Zum Besuch im November letzten Jahres hat sich die 4. Klasse mit einem Brief beim Bürgermeister bedankt.

Wie jedes Jahr enthält der Brief auch Wünsche von den Kindern zu neuen Anschaffungen oder Maßnahmen. Die Gemeinderäte erhielten den Brief mit der Sitzungsladung.

Hier einige Wünsche, die im Gemeinderat besprochen werden:

- Eine Tischtennisplatte aus Stein neben dem Spielplatz auf dem Sportplatz.
- Kleine Tore für den Sportplatz.
- Ein Bushäuschen beim Alten Schulhaus in Berganger.
- Die rostigen Stangen im Pausenhof sollen angemalt werden.
- Ein Häuschen für den Pausenhof, damit es im Winter nicht so kalt ist.
- Das Bushäuschen in der Fuggerstraße in Glonn ist oft sehr vermüllt, unser Bürgermeister wird hierzu mit dem Glonner Bürgermeister Kontakt aufnehmen.

Die Wünsche der Kinder werden im Gemeinderat ausführlich diskutiert. Natürlich können nicht alle erfüllt werden, aber die gewünschten Reparaturen werden zeitnah durchgeführt. Die weiteren Anschaffungen sollen geprüft werden, inwieweit ein tatsächlicher Bedarf besteht.

Die Kinder bedanken sich im Brief auch für die bisherigen Anschaffungen. Mit dem Kicker in der Aula haben sie viel Freude.

9. Anfragen

Sachverhalt:

Keine Anfragen.

Martin Riedl
1. Bürgermeister

Barbara Weigl
Schriftführerin