



Niederschrift

über die

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Baiern

Datum: 9. Februar 2026
Uhrzeit: 19:00 Uhr - 20:20 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

Sonstige Teilnehmer:

Top 3 - Herr Josef Weigl

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

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Vereidigung von Feldgeschworenen nach Art. 13 Abs. 2 AbmG
4. Dorferneuerung Netterndorf - Vorstellung der überarbeiteten Planung
5. Bauanträge
 - 5.1 Bauantrag zur Aufstockung des bestehenden Wohnhauses für eine dritte Wohneinheit mit Errichtung einer Außentreppe sowie zwei Balkone und einem Carport, Gailling 26 (Fl.-Nr. 3243 - Az. 2025/12)
 - 5.2 Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Wohnung zu gewerblichen Büros im Untergeschoss und Erweiterung einer Wohneinheit im Dachgeschoss, Öd 7 (Fl.-Nr. 801 - Az. 2025/02)
6. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung
7. Sonstiges
8. 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 12. Januar 2026 konnte jedes Gemeinderatsmitglied über das RIS einsehen.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Abstimmungsbemerkung:

GR Georg Huber hat an der Abstimmung wegen Abwesenheit in dieser Sitzung nicht teilgenommen.

3. Vereidigung von Feldgeschworenen nach Art. 13 Abs. 2 AbmG

Sachverhalt:

In der Sitzung des Gemeinderates am 12.01.2026 wurden Herr Georg Huber und Herr Josef Weigl sen., beide aus Berganger zu Feldgeschworenen gewählt.

Nach §5 Abs. 1 der Feldgeschworenenordnung (FO), findet die Verpflichtung der Gewählten gemäß Art. 13 Abs. 2 AbmG in Eidesform statt.

Es wird folgende Eidesformel gesprochen:

„Ich schwöre Treue dem Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland und der Verfassung des Freistaates Bayern, Gehorsam den Gesetzen, gewissenhafte und unparteiische Erfüllung meiner Amtspflichten, Verschwiegenheit und zeitlebens Bewahrung des Siebenergeheimnisses – so wahr mir Gott helfe.“

²Der Eid kann auch ohne die Worte „so wahr mir Gott helfe“ geleistet werden.

Die neuen Feldgeschworenen werden später durch den Obmann in das Siebenergeheimnis eingeweiht.

Beschluss:

Der Gemeinderat Baiern bestätigt die Verpflichtung der Feldgeschworenen nach §5 Abs. 1 Feldgeschworenenordnung (FO) von Herrn Georg Huber, Berganger und Herrn Josef Weigl sen., Berganger.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Abstimmungsbemerkung:

GR Georg Huber hat an der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung nicht teilgenommen.

4. Dorferneuerung Netterndorf - Vorstellung der überarbeiteten Planung

Sachverhalt:

Das Ingenieurbüro Gruber-Buchecker, Ebersberg wurde vom Gemeinderat in der Juli-Sitzung 2025 mit einer vereinfachten Planungsausführung beauftragt, da die Höhe der zugewiesenen Fördermittel für den geplanten Komplettausbau nicht ausreichen.

Frau Schreiber vom Ing. Büro ist heute anwesend und stellt dem Gemeinderat die alternative Planung für die Sanierung der Ortsdurchfahrt einschließlich der Verbesserung der Regenentwässerung vor. Der Auftrag war, die Ausführung entsprechend zu vereinfachen, so dass ohne Fördermittel gebaut werden kann. Der vorgegebenen Kostenrahmen konnte größtenteils eingehalten werden.

Im Gemeinderat werden die Planungsausführungen von Frau Schreiber ausführlich besprochen. Die Änderungswünsche werden in den Planungen aufgenommen. Das Ziel bei der Verbesserung in der Regenentwässerung ist, die Wassermassen bei Starkregen von der Lindenstraße und Sonnenstraße herkommend abzufangen bzw. abzuleiten.

Die vorgelegte Kostenplanung des Ingenieurbüros für die Sanierung der Ortsdurchfahrt Netterndorf beinhaltet die Verbesserung der Regenentwässerung, Erneuerung der Wasserleitung und Straßensanierung mit Erneuerung der Gehwege. Im Haushaltsentwurf 2026 sind die Finanzmittel eingeplant. Der Ausbau könnte heuer finanziert werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Baiern beauftragt das Ingenieurbüro Gruber-Buchecker mit der Planungsausführung der Sanierung der Ortsdurchfahrt Netterndorf im Umfang der besprochenen Maßnahmen, sowie der Vorbereitung der Ausschreibung. Der Baubeginn soll zeitnah erfolgen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

5. Bauanträge

5.1 Bauantrag zur Aufstockung des bestehenden Wohnhauses für eine dritte Wohneinheit mit Errichtung einer Außentreppe sowie zwei Balkone und einem Carport, Gailling 26 (Fl.-Nr. 3243 - Az. 2025/12)

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung „Gailling“. Das Landratsamt Ebersberg geht mittlerweile davon aus, dass der bauliche Bestand im Bereich der Außenbereichssatzung einen Ortsteil bildet, sodass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens nun nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilt.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, das zum Einbau einer weiteren Wohnung im Dachgeschoss aufgestockt werden soll. Daneben ist die Errichtung einer Außentreppe und von zwei Balkonen an der südlichen Gebäudeseite geplant.

Die Gemeinde wurde am 16.12.2025 um Prüfung des Vorhabens und die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gebeten.

	Wohnhaus - Bestand	Wohnhaus - Bauantrag
Geschossigkeit:	E+1+DG (DG <u>nicht</u> ausgebaut)	E+1+DG (DG ausgebaut)
Grundfläche:	221 m²	
Wandhöhe:	6,25 m	8,65 m
Firsthöhe:	8,50 m	10,60 m
Dachform:	Satteldach	
Dachneigung:	25° / 28°	18° / 22°

Die Wandhöhe des geplanten Vorhabens wird um ca. 2,40 m und der First um ca. 2,10 m erhöht. Die Dachneigung verringert sich auf 18° bzw. 22°. Die Grundfläche des Wohnhauses ändert sich nicht.

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.

Hinsichtlich der Art der Nutzung fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein, da sich im Umgriff neben den landwirtschaftlichen Hofstellen auch zahlreiche Wohnhäuser befinden.

Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Als Referenzobjekt kann auf das Wohnhaus Gailling 22 Bezug genommen werden. Das dreigeschossige Wohnhaus besitzt eine Grundfläche von ca. 225 m², eine Wandhöhe von ca. 8,90 m und eine Firsthöhe von ca. 12,20 m. Das beantragte Vorhaben bleibt mit allen Maßstabsfaktoren hinter dem Referenzgebäude zurück und fügt sich somit hinsichtlich der Geschossigkeit, seiner Grundfläche sowie der geplanten Wand- und Firsthöhe in die Umgebungsbebauung ein.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die unmittelbar am Grundstück verlaufende Ortsstraße.

Das Grundstück ist an die gemeindliche Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen.

Die erforderlichen 6 Kfz-Stellplätze sind in Form einer Garage, eines Carports und vier offenen Stellplätzen nachgewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung vom 20.11.2025 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

5.2 Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Wohnung zu gewerblichen Büros im Untergeschoss und Erweiterung einer Wohneinheit im Dachgeschoss, Öd 7 (Fl.-Nr. 801 - Az. 2025/02)

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich in Öd 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 einem im Jahr 1996 genehmigten Austragshaus bebaut.

Geplant ist die Umnutzung der im Jahr 2008 genehmigten weiteren Wohnung im Untergeschoss zu einem Büro sowie der Einbau einer Wohnung in das Dachgeschoss.

Die Gemeinde wurde am 12.01.2026 um Prüfung des Vorhabens und die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gebeten.

Bei dem Antrag handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Bei dem Vorhaben könnte es sich um ein teilprivilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB handeln. Demnach ist die Änderung der bisherigen Nutzung 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 aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Abs. 1 Nr. 1 erforderlich.

Dem Vorhaben kann des Weiteren nicht entgegengehalten werden, dass es den Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widerspricht, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Die Überprüfung, ob die Voraussetzungen gegeben sind, obliegt dem Landratsamt Ebersberg.

Für das Vorhaben sind insgesamt 6 Kfz-Stellplätze nachzuweisen, die in Form einer Garage und 5 offener Stellplätze in der Eingabeplanung dargestellt sind. Der erforderliche Stellplatznachweis ist damit erbracht.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung vom 16.12.2025 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

6. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Sachverhalt:

1. Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für die Fliesenarbeiten beim Neubau FFW-Haus an den günstigsten Bieter die Firma Winkler Fliesen-Natursteine, Berganger aufgrund des Angebotes vom 16.12.2025 zum Angebotspreis von 52.392,80 € brutto.

2. Der Gemeinderat stimmt dem Nachtragsangebot der Fa. Elektro Franz Kiermaier, Schlacht zum Einbau eines PV-Speichers mit einer Kapazität von 16,56 kWh beim neuen Feuerwehrhaus zum Angebotspreis von 6.309,12 € (umsatzsteuerfrei) zu. Das Gewerk wird entsprechend beauftragt.

7. Sonstiges

Sachverhalt:

a) Schulweg Hub

Von Anita Schinnagl aus Hub kommt ein schriftliches Anliegen. Sie wendet sich an die Gemeinde um für die Kinder von Hub einen verkehrssicheren Schulweg von Hub entlang der Kreisstraße EBE 15 zur Schule zu schaffen. Sie fragt an, ob eine Möglichkeit besteht, westlich der Kreisstraße einen Seitenstreifen bis zur Alpenstraße als Gehweg zu gestalten. Zugleich die Geschwindigkeit des Straßenverkehrs zu beschränken.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass durch die bestehende Böschung einen Gehweg zu gestalten sehr schwierig ist. Außerdem stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung.

Vor einigen Jahren wurde bereits eine ähnliche Anfrage im Gemeinderat behandelt. Dem Wunsch, eine Verlängerung des Fußweges östlich der Kreisstraße konnte aufgrund des stark abfallenden Geländes nicht entsprochen werden. Das Anliegen auf eine Geschwindigkeitsreduzierung wurde damals an die Polizei und an die untere Verkehrsbehörde im Landratsamt Ebersberg weitergeleitet. Ohne Erfolg.

Der Bürgermeister möchte sich zu einem Ortstermin mit Familie Schinnagl treffen.

b) Stimmenvergabe Kommunalwahl

Bürgermeister Riedl informiert die Gemeinderäte, dass heuer zum ersten Mal die Stimmenverteilung beim Gemeinderat gehäufelt werden können. Es dürfen pro Bewerber drei Stimmen vergeben werden, insgesamt 12 Stimmen.

8. Anfragen

Sachverhalt:

Rasen Kinderhaus

GR Korbinian Schärfl fragt, ob es möglich ist, dass die Kinder im Irchergarten spielen dürfen.

In der neuen Rasenanlage im Kindergartengelände werden sie derzeit nur dreckig. Der Gemeinderat könnte sich einen Rollrasen vorstellen.

Martin Riedl
1. Bürgermeister

Barbara Weigl
Schriftführerin