



Niederschrift

über die

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Baiern

Datum: 8. Juni 2026

Uhrzeit: 19:30 Uhr - 20:17 Uhr

Ort: im Sitzungssaal des Rathauses Kulbing

Schriftführer/in:

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Riedl Martin
3. Bürgermeisterin	Stadler Veronika
Gemeinderätin	Huber Anette
Gemeinderat	Jungsberger Markus
Gemeinderätin	Kaltner Rita
Gemeinderat	Mayr jun. Isidor
Gemeinderätin	Neuner Ursula
Gemeinderat	Rödig Benedikt
Gemeinderat	Schärfl Korbinian
Gemeinderat	Voglrieder Josef
Gemeinderat	Widmann Johann

Entschuldigt:

2. Bürgermeister	Müller Alexander
Gemeinderat	Galleneder Hubert

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

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Bauanträge
 - 3.1 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung, Bergstraße 2 und 4 (Fl.-Nrn. 492/5 und 492/6 - Az. 2026/05)
 - 3.2 Antrag auf Nutzungsänderung eines Teilbereichs einer bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle durch Einbau einer Wohneinheit sowie Neubau einer Garage mit Heizung, Weiterskirchen 30 (Fl.-Nr. 1971 - Az. 2026/04)
4. Dorferneuerung Netterndorf - nachträgliche Vergabe Leerrohrnetz für Glasfaser
5. Neubau FFW-Haus - Genehmigung Kostenmehrung Fliesenarbeiten
6. Breitbandausbau - Antrag auf Aufnahme in neues Förderverfahren
7. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung
8. Sonstiges
9. Anfragen

TOP	Öffentliche Sitzung
------------	----------------------------

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:

Keine Fragen.

2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Sachverhalt:

Die öffentliche Sitzungsniederschrift vom 11. Mai 2026 konnte jedes Gemeinderatsmitglied über das RIS einsehen.

Beschluss:

Die öffentliche Sitzungsniederschrift vom 11. Mai 2026 wird vom Gemeinderat ohne Einwand einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3. Bauanträge

3.1 Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassenüberdachung, Bergstraße 2 und 4 (Fl.-Nr. 492/5 und 492/6 - Az. 2026/05)

Sachverhalt:

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

Die Grundstücke sind mit einem Doppelhaus bebaut, an die im Süden je eine Terrassenüberdachung angebaut werden soll.

Terrassenüberdachung

- GR: 3,30 m x 6,40 m = 21,12 m² (x2 = 42,24 m²)
- Pultdach mit ca. 14°

Die Errichtung der Terrassenüberdachung ist nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 lit g) BayBO mit einer Fläche bis zu 30 m² (je Baugrundstück) verfahrensfrei. Da sie aber außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden soll und damit den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes widerspricht, bedarf das Vorhaben einer sogenannten isolierten Befreiung.

Darüber hinaus soll die Terrassenüberdachung mit einem Pultdach mit ca. 14° anstelle des im Bauungsplanes festgesetzten Satteldaches mit einer Dachneigung von 25° bis 30° errichtet werden. Dabei handelt es sich um eine Festsetzung zur baulichen Gestaltung des Ortsbildes.

Der Befreiung zur Errichtung eines Pultdachs kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da das Pultdach anstelle eines Satteldaches optisch zurückhaltender wirkt und mit seiner Kubatur weitestgehend untergeordnet bleibt. Darüber hinaus erscheint die Errichtung eines Satteldachs technisch schwierig und gestalterisch nicht sinnvoll. Auch das Ortsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung empfiehlt der Errichtung der Terrassenüberdachung außerhalb der überbaubaren Flächen mit einem Pultdach anstelle eines Satteldaches zuzustimmen, da das Vorhaben die Grundzüge der Planung nicht berührt und städtebaulich vertretbar ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Vorhaben zur vorliegenden Planung wird erteilt und den Befreiungen zur Errichtung der Terrassenüberdachung außerhalb der überbaubaren Flächen sowie eines Pultdachs anstelle eines Satteldachs zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3.2 Antrag auf Nutzungsänderung eines Teilbereichs einer bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle durch Einbau einer Wohneinheit sowie Neubau einer Garage mit Heizung, Weiterskirchen 30 (Fl.-Nr. 1971 - Az. 2026/04)

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich am östlichen Ortsrand von Weiterskirchen 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 mehreren landwirtschaftlichen Gebäuden (Maschinenhalle, Reithalle, Stall) bebaut, die zur Hofstelle in Weiterskirchen 4 gehören.

Die Gemeinde wurde am 18.05.2026 um Prüfung des Vorhabens und die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gebeten.

Geplant ist der Einbau einer Wohnung in die Maschinenhalle sowie die Errichtung einer Garage mit einem Heizungsraum.

Das Baugrundstück liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens beurteilt sich daher nach den Vorgaben des § 29 BauGB i. V. m. § 35 BauGB.

Im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid über den Neubau eines Rindermaststalls, eines Betriebsleiterwohnhauses und eines Verarbeitungsraumes für Direktvermarktung vom Juli 2022 (siehe Beschluss vom 18.07.2022), hat das Landratsamt Ebersberg in seinem Ablehnungsbescheid festgestellt, dass das Betriebsleiterwohnhaus nicht nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB planungsrechtlich zulässig ist, da an der bestehende Hofstelle Weiterskirchen 4 bereits Wohnräume zur Deckung des betriebsbezogenen (generationsübergreifenden) Wohnbedarfs für den Betriebsleiter und den Altenteiler in ausreichender Anzahl und Größe vorhanden sind. Das gleiche gilt auch für den beantragten Einbau der Wohnung in die Maschinenhalle.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit könnte sich aber aus § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ergeben. 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 aufgegebene 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 für diesen Fall 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. Insbesondere wäre zu prüfen, ob neben den bisher nach Abs. 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen entstehen und ob das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle (Weiterskirchen 4) steht, die sich in ca. 200 m Entfernung befindet und durch die Kreisstraße getrennt wird.

Sollte das Vorhaben nicht unter die Teilprivilegierung des § 35 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB fallen, richtet sich seine planungsrechtliche Zulässigkeit als sonstiges Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB. Danach ist durch das Landratsamt Ebersberg zu prüfen, ob durch die Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nach Abs. 3 beeinträchtigen würden.

Die erforderlichen 2 Kfz-Stellplätze sind in Form einer Doppelgarage nachgewiesen.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Kreisstraße EBE 15.

Die Wasserversorgung ist gesichert.

Das Grundstück befindet sich nicht am öffentlichen Kanalnetz. Ein Nachweis über die Schmutzwasserbeseitigung wurde nicht vorgelegt, sodass die diesbezügliche Erschließung (noch) nicht gesichert ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung vom 23.03.2026 gilt als erteilt, wenn es sich um ein nach § 35 BauGB zulässiges Vorhaben handelt und die gesicherte Erschließung hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung nachgewiesen wird.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Abstimmungsbemerkung:

GR Korbinian Schärfl hat an der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung nicht mitabgestimmt.

4. Dorferneuerung Netterndorf - nachträgliche Vergabe Leerrohrnetz für Glasfaser

Sachverhalt:

Für die Verlegung des Leerrohrnetzes für den Glasfaserausbau in Netterndorf liegt von der Fa. ENACO Energieanlagen- und Kommunikationstechnik GmbH, Maisach ein Angebot in Höhe von 18.956,18 € brutto vor. Diese Firma arbeitet mit Bayernwerk-Netz zusammen und wird auch die Erdverkabelung der Strom-Hausanschlüsse übernehmen.

Die Kostenschätzung des Ingenieurbüros lag bei 91.831,55 € brutto!

Aufgrund der Dringlichkeit wurde der Auftrag bereits vorab durch den Bürgermeister an die Fa. ENACO erteilt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Baiern genehmigt die nachträgliche Auftragsvergabe für die Verlegung des Glasfaser-Leerrohrnetzes in Netterndorf an die Fa. ENACO Energieanlagen- und Kommunikationstechnik GmbH, Maisach zum Brutto-Angebotspreis von 18.956,18 €.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

5. Neubau FFW-Haus - Genehmigung Kostenmehrung Fliesenarbeiten

Sachverhalt:

Für die Fliesenarbeiten beim Neubau Feuerwehrhaus Kulbing liegt von der ausführenden Firma die Schlussrechnung vor. Es ergaben sich bei verschiedenen Positionen Massenerhöhungen, außerdem waren zusätzliche Arbeiten nötig, wie Estrichausgleich und Nacharbeiten an Türschwellen etc. Diese Arbeiten führten gegenüber der ursprünglichen Auftragssumme zu einer Kostenmehrung.

Auftragssumme ursprünglich	52.392,89 €
Summe Schlussrechnung	61.884,51 €
Kostenmehrung	9.491,62 €

Die Mehrkosten werden zum Teil durch Abzüge bei anderen Gewerken (Bsp. Estrichleger und Verputzer) wieder ausgeglichen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Baiern genehmigt die Mehrkosten in Höhe von 9.491,62 € brutto beim Gewerk Fliesenarbeiten im Neubau Feuerwehrhaus.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

6. Breitbandausbau - Antrag auf Aufnahme in neues Förderverfahren

Sachverhalt:

Am 22.05.2026 fand im Rathaus Aßling ein Abstimmungsgespräch mit den betroffenen Gemeinden Aßling, Moosach und Baiern zum weiteren Vorgehen beim Breitbandausbau statt. Seitens der Gemeinde Baiern haben daran Bürgermeister Riedl und 2. Bürgermeister Müller teilgenommen. Es wurde besprochen, wie durch interkommunale Zusammenarbeit der weitere Breitbandausbau

forciert werden kann. Durch einen gemeinsamen Einstieg der drei Kommunen in ein neues Förderverfahren, wäre laut ADBV Ebersberg die Wahrscheinlichkeit groß, eine Förderzusage zu erhalten. Grundsätzlich war man sich einig, das Verfahren gemeinsam zu starten.

Als ersten Schritt muss ein Ingenieurbüro beauftragt werden, welches das Förderverfahren vorbereitet und begleitet. Es wurden dazu zwei Büros angefragt, eine Rückmeldung steht noch aus. Die Frist für die Einreichung des Förderantrages ist der 30.09.2026.

In der Gemeinde Baiern gibt es noch ca. 360 förderfähige Adressen, die bisher keinen Glasfaseranschluss haben. Betroffen sind dabei vor allem Antholing, Berganger, Netterndorf und Piusheim.

Es ist noch abzuklären, ob ein neues Markterkundungsverfahren für das Aufnahmeverfahren notwendig ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat Baiern beschließt, ein neues Förderverfahren für den Breitbandausbau zu starten. Dies soll in interkommunaler Zusammenarbeit mit den Gemeinden Aßling und Moosach erfolgen. Ein Ingenieurbüro soll entsprechend beauftragt werden. Sollte ein neues Markterkundungsverfahren notwendig sein, wird diesem ebenfalls zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

7. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Sachverhalt:

1. Der Gemeinderat legt die Aufwandsentschädigung für die drei ehrenamtlichen Bürgermeister fest.
2. Der Gemeinderat genehmigt zwei Notarurkunden für einen Straßengrundtausch in Großrohrsdorf.

8. Sonstiges

Sachverhalt:

Förderung Anbau Kinderhaus zur Kenntnisnahme

Der Zuweisungsbetrag der Regierung von Oberbayern reduzierte sich auf 288.000 €, statt vorläufig angenommen 335.000 €.

Fälschlicherweise wurde die Fläche des Geräteschuppens der Hauptnutzungsfläche hinzugerechnet. Die tatsächliche förderfähige Erweiterungsfläche hat sich deshalb verringert und reduzierte die Zuweisung.

9. Anfragen

Sachverhalt:

a) Stromversorgung Sirene Netterndorf

GR Voglrieder macht darauf aufmerksam, dass im Zuge der Dorferneuerung Netterndorf darauf zu achten ist, die Stromversorgung der Sirene sicherzustellen.

b) Kreisstraße bei Kindergarten Antholing

GR Schärfl möchte nochmals einen Versuch starten, die Kreisstraße am Kindergarten auf 30 km/h zu reduzieren. Vor einem Jahr wurde der Antrag auf eine Geschwindigkeitsreduzierung abgelehnt. Der rege Verkehr mit teilweise überhöhter Geschwindigkeit stellt nach wie vor eine Gefahrensituation dar. Bei einer zeitlichen Geschwindigkeitsbegrenzung wäre der Situation auch schon geholfen. Der Gemeinderat befürwortet einen neuen Antrag.

c) Ortsdurchfahrt Netterndorf

GR Hans Widmann befürchtet, dass sich nach der Straßensanierung in Netterndorf die Fahrgeschwindigkeit erhöhen wird.

Deshalb soll nach Fertigstellung ein Verkehrszählgerät aufgestellt werden, welches auch die Geschwindigkeiten erfasst.

d) Schmutzfangmatte Eingang Gemeindesaal

GRin Anette Huber berichtet, dass im Eingangsbereich zum Gemeindesaal Schmutzfangmatten fehlen. Die Besucher können sich die Füße nicht abtreten und tragen so den Schmutz hinein.

Martin Riedl
1. Bürgermeister

Schriftführerin