Gemeinde Baiern

Niederschrift

über die

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Baiern

Datum:	14. Juli 2026
Uhrzeit:	19:30 Uhr - 20:55 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Kulbing
Schriftführer/in:	Max Steckler

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Riedl Martin
2. Bürgermeister	Müller Alexander
3. Bürgermeisterin	Stadler Veronika
Gemeinderat	Galleneder Hubert
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

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
1.	Bürgerfragen
2.	Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3.	BPlan Berganger-Quellenweg, Behandlung der Stellungnahmen der Beteiligungen nach §§3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB, Billigungsbeschluss
4.	Vorlage und Feststellung der Jahresrechnung 2025
5.	Jahresrechnung 2025 - Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 der Gemeindeordnung
6.	Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Pferdebetriebs um ein Stallgebäude, eine Liegehalle und einem Mistlager sowie mehrere Futterraufen, Errichtung eines Bewegungsplatzes, Kleinrohrsdorf 3 (Fl.-Nrn. 3003, 3004 und 3477 - Az. 2026/09)
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

2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Abstimmungsergebnis: 11 : 0
Abstimmungsbemerkung:
Abstimmung erfolgte ohne GRäte Müller und Galleneder, da diese bei der letzten Sitzung nicht anwesend waren.

3. BPlan Berganger-Quellenweg, Behandlung der Stellungnahmen der Beteiligungen nach §§3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB, Billigungsbeschluss

Sachverhalt:
Der Gemeinderat hat am 11.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Berganger-Quellenweg“ beschlossen. Zwischenzeitlich konnte die notwendige FNP-Änderung durchgeführt werden. In der Sitzung vom 08.12.2025 wurden die Entwürfe der Bebauungsplanunterlagen in der Fassung vom 08.12.2025 gebilligt. Im Zeitraum vom 29.12.2025 bis einschließlich 30.01.2026 wurden die Beteiligungen nach §3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro baumann&freunde bearbeitet und folgende Abwägungs- und Beschlussvorschläge erstellt:

Abwägungs- und Beschlussvorschläge

Kennzeichnungen:
Sachvorträge
Abwägungs- und Beschlussvorschläge

Regierung von Oberbayern, München, Landesplanungsbehörde Stellungnahme vom 19.12.2025
Sachvortrag:
Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Ergebnisse der letzten Stellungnahme
Zur o.g. Planung gaben wir bereits eine Stellungnahme mit Schreiben vom 29.11.2024 im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ab. Darin kamen wir zu dem Ergebnis, dass die Umwidmung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ zu einer Wohnbaufläche im Südwesten des Ortsteils Berganger grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Neue Planunterlagen vom 08.12.2025
Da sich der Sachverhalt in landesplanerisch relevanten Aspekten nicht geändert hat, ist eine erneute Bewertung aus fachlicher Sicht nicht veranlasst.

Ergebnis
Die Planung entspricht weiterhin grundsätzlich den Erfordernissen der Raumordnung.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern, Stellungnahme vom 26.01.2026
Sachvortrag:
Aus Sicht des Bergamtes Südbayern bestehen keine Einwendungen gegen das geplante Vorhaben der Gemeinde Baiern. Bergrechtliche Belange sind nicht berührt.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Landratsamt Ebersberg, Abteilung Baurecht vom 09.02.2026
Sachvortrag:
Zu dem Bauleitplanverfahren „Aufstellung des Bebauungsplanes "Berganger Quellenweg"“ in der Fassung vom 08.12.2025 nehmen wir aus baufachlicher und baurechtlicher Sicht Stellung:

- Für die unterschiedliche Art der Nutzung ist eine Knötchenlinie zu ergänzen, welche die Parzelle 9 von den anderen Parzellen abtrennt.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ definiert. Auch bei Parzelle 9. Sollte es sich bei der Anregung um die Trennung der unterschiedlichen Vorgaben z.B. zum Maß der baulichen Nutzung handeln, werden diese ausreichend durch die Straße und die Grünfläche getrennt.
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

- Wir empfehlen die Bauräume zu vermaßen, insbesondere im Bezug zur Straße.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Eine Bemaßung innerhalb der eingezeichneten Bauräume wäre nicht zielführend, sondern eher verwirrend, da die Abgrenzungen der Bauräume in vielen Bereichen nicht parallel verlaufen. Die Bauräume haben innerhalb des Bebauungsplanes keine rechteckige Form erhalten, um den Eigentümern möglichst flexible Baukörpergestaltungen auf den zeitgemäß reduzierten Grundstückszuschnitten, unter Einhaltung der gestalterisch notwendigen städtebaulichen Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Wäre hier innerhalb des Bauraums eine Bemaßung enthalten, so treffen die Maße nur an dieser einen Stelle zu und können nicht für die gesamten Bauräume gesehen werden.
Zusätzlich besteht für die zukünftigen Planer die Möglichkeit mit Hilfe einer dxf-Datei das Baufenster exakt in die eigene Planung einzufügen.
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

- Wir empfehlen auch für die Tiny-Häuser in der Nutzungsschablone: Angaben zur Dachneigung, Wandhöhe etc. aufzunehmen.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Für Parzelle 9 wird eine eigene Nutzungsschablone mit Verweis auf die Festsetzung 4.3 eingefügt.
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

- Festsetzung A.4.2: Es ist zu definieren, was das zulässigerweise hergestellte Gelände ist. Sinnvoll wäre hier ebenfalls auf die festgesetzte Höhenkote oder auf das natürliche Gelände zu verweisen.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Das Gelände, welches zulässigerweise hergestellt werden kann, ist durch die Vorgabe der Bezugshöhe sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen ausreichend definiert. Die genaue Ausführung bleibt jedem Eigentümer selbst überlassen und die Tiny-Häuser sollen sich dann in den zulässigerweise hergestellten Grundstücksverlauf einfügen können. Um eine genauer definierte Formulierung zu erlangen, lautet die Festsetzung nun folgendermaßen:
„Als unterer Bezugspunkt für die maximale Wand- und Gebäudehöhe dient das zulässigerweise hergestellte Gelände. (Hergestelltes Gelände durch zulässigerweise durchgeführte Aufschüttungen oder Abgrabungen, gemessen von den im Plan dargestellten Höhenlinien = natürlicher Geländebestand)“
Die Konkretisierung ist in den aktuellen Unterlagen bereits enthalten.

- Festsetzung A.4.3: Es ist zu definieren, was mit seitlichem Grenzabstand gemäß BayBO gemeint ist. Sofern hier Abstandsflächen gemeint sind, bitten wir dies zu ergänzen.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Der Begriff „seitlicher Grenzabstand“ ist eine bekannte Begrifflichkeit aus dem Bauplanungsrecht. Da in der Festsetzung definiert ist, dass es sich um die Abstände aus der BayBO handelt, sind damit unmissverständlich die Vorgaben zu den Abstandsflächen gemeint. Im Bebauungsplan werden die Vorgaben so übergeordnet getroffen, dass auch bei einer Änderung der Gesetzesgrundlagen auf Landesebene die Definition noch greift. Zur näheren Bestimmung wird in die Festsetzung die Ergänzung „(Abstandsflächen)“ mit aufgenommen. Der Satz lautet nun folgendermaßen: „Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Abstandsflächen) gem. BayBO“
Die Ergänzung ist in den aktuellen Unterlagen bereits enthalten.

- Festsetzung A.8.4: Wir weisen darauf hin, dass der zu pflanzende Einzelbaum im Süden auf Parzelle 9 keinem städtebaulich nachvollziehbaren Konzept folgt und deshalb nicht im Bauantragsverfahren gefordert werden kann.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Der Baum wird nach Norden an die Straße verschoben und dient somit zur Eingrünung und Gliederung des neuen Straßenraumes. Die Anpassung ist in der aktuellen Plandarstellung bereits enthalten.

- Festsetzung A.8.5: "Die zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten und bei Ausfall nachzupflanzen.": Die Nachpflanzung ist in § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB nicht erfasst, bzw. wäre lediglich zulässig, wenn die Erstpflanzung durch natürlichen Abgang „eingehen“ oder durch Unwetter, Verkehrsunfall, Vandalismus oder andere Ereignisse zerstört sein sollte (vgl. BVerwG 8.10.2014 – 4 C 30/13 – BauR 2015, 450 = NVwZ 2015, 159 = ZfBR 2015, 158; Brügelmann/Gierke, 135. EL Juli 2025, BauGB § 9 Rn. 1112, beck-online). Wir empfehlen dies entsprechend umzuschreiben.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Der Begriff „Ausfall“ wird durch die Formulierung „natürlichem Abgang“ ersetzt. Der Satz lautet nun folgendermaßen: „Die zu pflanzenden Gehölze sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang nachzupflanzen.“
Die Anpassung ist in den aktuellen Unterlagen bereits enthalten.

- Festsetzung A.9.1: Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig, soweit sie nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB begründet werden. Wir bitten Sie die Festsetzung zu entfernen.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Die Festsetzungen unter Ziffer A.9.1 bezieht sich nicht auf § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB, sondern auf Nummer 17, siehe Begründung Ziffer 4.5. Die Begründung wird nachfolgend aufgeführt:
Innerhalb des geplanten Baugebiets sind Abgrabungen und Aufschüttungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB bis zu einem halben Meter zulässig, da in den hangaufwärts liegenden Bereichen eine geringe Geländemodellierung zur Bewältigung der vorhandenen Hanglage vorgenommen werden muss. Die vorgegebene Obergrenze wurde zur Vermeidung erheblicher Eingriffe gem. § 1a Abs. 3 BauGB in das Landschaftsbild vorgenommen und um somit die städtebauliche Struktur dem dörflichen Charakter anzupassen. Ohne die Obergrenze von 0,5 m wäre ein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild möglich. Ebenso soll der Bebauungsplan bei der Wahl der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) eine gewisse Flexibilität ermöglichen. Dies ist aufgrund der Geländegestaltungsvorgaben in Kombination mit der festgesetzten maximalen Wandhöhe möglich.
Durch die Vorgabe können somit die Grundstücke unter Berücksichtigung einer individuellen Flexibilität, baulich den Geländegegebenheiten angepasst werden und gleichzeitig wird in den seichten Hang nicht zu stark Eingegriffen.
Der Bebauungsplan enthält für die Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB zusätzlich eine Vorgabe zur Berücksichtigung und Anpassung an die modellierten Nachbargrundstücke, um keine Geländeveränderungen herzustellen, die Oberflächenwasser schädlich umlenken oder aufstauen könnten. Diese Vorgabe wirkt der Gefährdung des Schutzgutes Mensch, Kultur und Sachgüter bei Starkregenereignissen entgegen.
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

- Festsetzung A.10.2: Lichtschächte können ebenfalls nicht als Abgrabung begrenzt werden (vgl. Anmerkungen zu Punkt 9.1).

Abwägung und Beschluss: 13:0
Bei den Festsetzungen unter Ziffer 10 handelt es sich um örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BayBO, die zur Gestaltung baulicher Anlagen dienen. Die Vorgaben sind unabhängig von den Festsetzungen zu den Abgrabungen und Aufschüttungen.

- Hinweise Nr. B.14: Wir empfehlen genauer zu definieren, ob die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Baiern hier Anwendung findet oder ob auf eine bestimmte Fassung abzustellen ist.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Der Satz wurde entsprechend der Anregung ergänzt und lautet nun folgendermaßen: „Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Baiern ist in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten, sofern nicht andere Festsetzungen getroffen wurden.“ Die Änderung ist in den aktuellen Bebauungsplanunterlagen bereits enthalten.

- Hinweise Nr. B.20: Ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan kann gemäß der BauVorlV nicht gefordert werden. Wir empfehlen den Satz in den Hinweisen dementsprechend umzuformulieren oder zu entfernen.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Da es sich um einen Hinweis handelt, ist die Vorgabe nicht rechtlich bindend. Die Formulierung soll enthalten bleiben, da dies der Planungsabsicht der Gemeinde entspricht, wird allerdings zukünftig folgendermaßen lauten:
„Zu jedem Bauantrag sollte ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden.“
Die Umformulierung ist in den aktuellen Bebauungsplanunterlagen bereits enthalten.

- Hinweise Nr. B.21: Es gibt die Möglichkeit im Plan Festsetzungen zu PV-Anlagen zu treffen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 und Nr. 23 Buchstabe b) BauGB), sofern die Gemeinde dies wünscht.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Die Möglichkeit ist der Gemeinde bekannt. Gebrauch wird von dieser Möglichkeit nicht gemacht. Bei der Aufnahme einer Festsetzung zu PV-Anlagen, sind sehr spezielle Vorgaben von der Ge-

meinde zu treffen, wie z.B. eine prozentuale Fläche in Abhängigkeit zur Dachfläche, die für PV-Anlagen verwendet werden muss. Eine solche Vorgabe muss von der Gemeinde durch eine gutachterliche Grundlage belegt und begründet werden, um den zukünftigen Eigentümern keine Vorgabe zu machen bei der der Kosten-Nutzen-Faktor nicht abgewogen wurde. Eine solche Vorgabe ist mit Verzögerungen und hohen Kosten verbunden.
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

- Die versiegelte Fläche für Garagen ist sehr großzügig gemessen. Wir bitten Sie hier den sparsamen Umgang mit Grund und Boden nochmal zu prüfen.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Die Fläche, die versiegelt werden darf, wird durch die vorgegebene GRZ definiert, die dem Orientierungswert aus der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet entspricht. Der im Plan dargestellte Bereich, in dem die Garage errichtet werden darf, kann aufgrund der Vorgabe zur GRZ und aufgrund der Vorgaben zur Grenzbebauung aus der BayBO nicht komplett mit einem Garagengebäude bebaut werden. Die rote Linie gibt lediglich den Bereich vor in dem eine Garage errichtet werden darf und ermöglicht den Eigentümern eine gewisse Flexibilität bei der Platzierung.
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Landratsamt Ebersberg, Abteilung Bodenschutzrecht vom 23.12.2025
Sachvortrag:
Zu oben genannten Verfahren wird **aus bodenschutzfachlicher Sicht** wie folgt Stellung genommen:

Die Fl-Nrn. 2347/8, 2340 (Teilfläche), 2339/4, 2339/5, 2338 (Quellenweg) und 2366 der Gemarkung Baiern sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Landratsamt Ebersberg, Abteilung Brandschutzdienststelle vom 22.01.2026

Sachvortrag:
Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) auf. Die Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.
Gegen die Planungen bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle mit Blick auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn nachfolgende Hinweis / Auflagen beachtet und umgesetzt werden. Wirksame Rettungs- und / oder Löschmaßnahmen sind erst nach vollständiger Umsetzung genannter Punkte möglich.

1 Zugänge und Zufahrten sowie Flächen für die Feuerwehr
Es sind entsprechend BayBO Art. 5 die Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück herzustellen, so dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgänge ins Freie innerhalb von einer tatsächlichen Laufweglänge von nicht mehr als 50m erreichbar sind.

Beträgt die Weglänge des Feuerwehrwehrzuganges zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgängen ins Freie (= Angriffsweg der Feuerwehr) sowie den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr erreichbaren Stellen i. S. BayBO Art. 31 Abs. 2 Satz 2 (soweit zulässig) mehr als 50m, so sind i. S. BayBO Art. 5 Abs. 1 Satz 4 Feuerwehrzufahrten/ -durchfahrten und Bewegungsflächen herzustellen.

Als Stichzufahrt (ohne Wendemöglichkeit) kann sie ausgebildet werden, wenn mindestens 5m breit und nicht länger als 50m. Auf die Anordnung einer definierten Bewegungsfläche am Ende der Stichzufahrt kann hier verzichtet werden.

2 Rettungswege

Die örtliche Feuerwehr Baiern verfügt nicht über ein Hubrettungsfahrzeug.
Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Soweit die notwendigen Aufstellflächen hier nicht hergestellt werden, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg oder ein Sicherheitstreppenraum herzustellen.

3 Löschwasserversorgung, Objektschutz

1. Zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten muss eine ausreichende Menge an Löschwasser vor Ort zur Verfügung stehen. Für die Bemessung der Löschwassermenge sind die Richtwerte für den Löschwasserbedarf gemäß Tabelle Anhang 1 des DVGW-Arbeitsblatt W 405 anzuwenden (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches).
2. Von möglichen Standorten eines Feuerwehrlöschfahrzeuges im öffentlichen Verkehrsraum bzw. von den hierfür vorgesehenen Feuerwehraufstellflächen (vgl. „Zugänge und Zufahrten“) muss innerhalb von nicht mehr als 75m Lauflänge eine geeignete Löschwasserentnahmestelle erreichbar sein.
3. Zur Erzielung vorgenannter Abstände sind (gegebenenfalls weitere) Hydranten vorzusehen. Die Überflurhydranten sind nach DIN EN 14384 und/oder die Unterflurhydranten nach DIN EN 14339 auszuführen. Die normativen Verweise aus DVGW Arbeitsblatt W405 Abschnitt 2 sind zu beachten.
4. Laut Empfehlung des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft (jetzt LfU) sollte das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind Überflurhydranten wegen ihrer Erreichbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere auch im Winter zu bevorzugen.
5. Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umgang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

4 Feuerwehrbedarfsplanung – in Bezug auf Hilfsfrist

Für die gemeindlichen freiwilligen Feuerwehren ergeben sich zwischen Gerätehaus und Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende Entfernung:
FFW Baiern: 2,7 km

Mit der bestehenden Entfernung zum nächstgelegenen Gerätehaus der FFW Baiern kann davon ausgegangen werden, dass die Hilfsfrist in aller Regel eingehalten wird (Planung eintreffender Fahrzeuge/ Funktionen ist hier nicht Gegenstand).

Abwägung und Beschluss: 13:0
Die Hinweise und Anregungen werden von der Gemeinde Baiern berücksichtigt und an den Erschließungsplaner weitergegeben.
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Landratsamt Ebersberg, Abteilung Immissionsschutz vom 29.01.2026
Sachvortrag:
Die Untere Immissionsschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:

Sachvortrag

- Ausweisung von 8 Baugrundstücken für Wohngebäude
- Derzeitige Einstufung ist öffentliche Grünfläche (nördl. vom Quellenweg) bzw. Außenbereich (südl. vom Quellenweg)
- Art der baulichen Nutzung wird WA
- Immissionsschutzfachlich relevant sind die südöstlich gelegenen landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzungen

- Das Plangebiet schließt im Norden an weitere Wohnbebauung an (WR). Südöstlich befindet sich eine Maschinenhalle, ein Jungviehstall sowie ein Feinmechanikbetrieb. Ansonsten befinden sich in der näheren Umgebung landwirtschaftlich genutzte Flächen
- In der Begründung ist ein Teil zu den Immissionen (Nr. 5.4) der umliegenden Betriebe enthalten. Darin wird nachvollziehbar dargelegt, dass im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen (Geruch, Lärm) zu erwarten sind
- Ein Hinweis zum ordnungsgemäßen Einbau von Luft-Wärmepumpen ist in der Satzung unter Nr. B 24 enthalten

Beurteilung
Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen:
- Der Unteren Immissionsschutzbehörde sind keine Planungen oder Maßnahmen bekannt, die sich auf den Geltungsbereich der Satzung auswirken könnten.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können:
- keine

Fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:
- keine

Abwägung und Beschluss: 13:0
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Landratsamt Ebersberg, untere Naturschutzbehörde vom 11.02.2026
Sachvortrag:
1. Sachverhalt
Der Gemeinderat der Gemeinde Baiern hat am 11.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Berganger Quellenweg“ beschlossen. Schutzgebiete nach Kapitel 4 BNatSchG sind vom Vorhaben nicht betroffen, ebenso wenig wie nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

2. Beurteilung aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht
Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

1. Ausgleichsmaßnahmen und naturschutzfachliche Eingriffsregelung
Mit dem im Umweltbericht unter Pkt. 7 ff. dargestellten Vorgehen und der dort vorgenommenen Berechnung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs besteht aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht Einvernehmen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsflächen dauerhaft rechtlich zu sichern sind. Hierfür ist eine Sicherung mittels Dienstbarkeit in Verbindung mit einer Reallast zugunsten der zuständigen Naturschutzbehörde vorzusehen.

Die Umsetzung der Ausgleichsfläche hat spätestens mit Beginn der Erschließung des Baugebiets zu erfolgen.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt mittels Dienstbarkeit in Verbindung mit einer Reallast bevor der Bebauungsplan in Kraft tritt. Ein entsprechender Passus wird als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen und wird zusätzlich in die Begründung und Umweltbericht übernommen und lautet folgendermaßen:
„Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt mittels Dienstbarkeit in Verbindung mit einer Reallast bevor der Bebauungsplan in Kraft tritt.“

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Zusammenhang mit dem Eingriff entsprechend anzulegen. Die vollumfängliche Ausgleichsfläche muss mit Beginn von Baumaßnahmen auf allen Bauparzellen erstellt werden.

Weitere Anpassungen der Planunterlagen sind nicht erforderlich.

Regionaler Planungsverband München vom 26.01.2026
Sachvortrag:
Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim vom 27.01.2026
Sachvortrag:
Zum Plangebiet „Berganger-Quellenweg“ haben wir im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Baiern per E-Mail am 23.05.2024 und nochmals am 04.12.2024 Stellung genommen. Unsere beiden Stellungnahmen finden Sie im Anhang.

Den Unterlagen zum gegenständlichen Bebauungsplanverfahren liegt auch das Baugrundgutachten vom 01.06.2023 bei.
Im März 2023 wurden drei Kleinrammbohrungen und vier Rammsondierungen niedergebracht. Dabei wurde (Schicht-) Wasser ab 6,2 m Tiefe erschlossen. Sickerversuche wurden nicht gemacht.
Lt. Begründung, Pkt. 4.7 soll das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücken oberflächennah versickert werden.
Im Satzungsentwurf steht unter Hinweis Nr. 10: *Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern oder gedrosselt in die öffentliche Regenentwässerung einzuleiten.*
Darüber hinaus gibt es weitere wasserwirtschaftliche Hinweise zu Hang- und Schichtwasser und wild abfließendem Oberflächenwasser sowie zum Bodenschutz (Nr. 13) und zum Vorgehen beim Auffinden von Verfüllungen und schädlichen Bodenveränderungen (Nr. 17).

Unter Beachtung unserer bisherigen E-Mails zur FNP-Änderung und der folgenden Hinweise und Anforderungen stimmen wir der Aufstellung des Bebauungsplans aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu:

In Moränengebieten ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.
Aussagen zur Eignung des anstehenden Untergrundes für eine Versickerung wurden nicht gemacht. Aufgrund der Lage in einem Moränengebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers ggf. nicht möglich. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertests zu überprüfen.

Für den Fall, dass eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich ist und das anfallende Regenwasser über die öffentliche Regenentwässerung in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden soll, ist eine entsprechende Speicherung und Rückhaltung nachzuweisen. Durch die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer darf es nicht zu einer Abflussverschärfung im Oberflächengewässer kommen. Regenrückhaltebecken sind entsprechend der einschlägigen technischen Regelwerke zu bemessen.
Falls erforderlich, können Flächen in Bebauungsplänen festgesetzt werden, die der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet dienen. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB eröffnet diese Möglichkeit.

Abwägung und Beschluss: 13:0

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde in der Begründung unter Ziffer 4.7 bereits folgendermaßen behandelt:
„Mit zeitweise aufgestautem Sickerwasser muss in feinkornhaltigeren Bereichen des Baugrundes gerechnet werden."
Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes werden an den Erschließungsplaner weitergeleitet und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Wir empfehlen der Gemeinde, Vorgaben für Maßnahmen zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung zu machen, beispielsweise zur Dach- oder Fassadenbegrünung. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eröffnet diese Möglichkeit.

Im Sinne einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung empfehlen wir als Anpassungsmaßnahme an den Klimaschutz auch die Speicherung und naturnahe Nutzung des Niederschlagswassers (z.B. für die Gartenbewässerung). § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eröffnet die Möglichkeit von Regelungen in der Bauleitplanung.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Eine Fassadenbegrünung sowie eine Speicherung und naturnahe Nutzung des Niederschlagswassers wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen und kann, falls gewünscht und beim Einzelbauvorhaben sinnvoll, umgesetzt werden. Eine zwingend einzuhaltende Vorgabe möchte die Gemeinde nicht machen. Eine ausdrückliche Empfehlung zur Verwendung von Zisternen ist im Bebauungsplan enthalten.

Vor dem Hintergrund, Flächenversiegelungen zurückzunehmen und Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen zu gestalten, verweisen wir auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen": http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

Vor dem Hintergrund des Klimawandels möchten wir auf die Möglichkeiten einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung hinweisen:
Der Leitfaden "Wassersensible Siedlungsentwicklung" gibt Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement: https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_wasser_018.htm
Eine weitere aktuelle Arbeitshilfe „Instrumente zur Klimaanpassung vor Ort – Eine Arbeitshilfe für Kommunen in Bayern" finden Sie unter: https://www.stadtklimanatur.bayern.de/werkzeuge/arbeitshilfen/index.html

Das Thema von potenziellen Sturzfluten ist bei städtebaulichen Planungen zu beachten. Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten und sind auf Grund der jüngsten Ereignisse und prognostizierten klimatischen Veränderungen stärker in den Fokus gerückt. Die schädlichen und oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" aufmerksam machen. Informationen finden Sie unter: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe_kommunen_hochwasser-starkregenrisiken_bauleitplanung_ba.pdf

Im Hinblick auf die jüngsten Starkregenereignisse, die auch den Landkreis Ebersberg getroffen haben, möchten wir auf die Notwendigkeit einer hochwasserangepassten Bauweise bzw. eines ausreichenden Objektschutzes hinweisen und raten zu einer Festsetzung zum Schutz gegen mögliches Eindringen von zufließendem Oberflächenwasser. Im Hinblick auf mögliche Überflutungen durch Starkregenereignisse sind Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden,

bis mind. 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte sowie sonstige Zugänge und Gebäudedurchdringungen.

Die potentiellen Fließwege bei Starkregen können der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ entnommen werden, die zum 1. Februar 2024 veröffentlicht wurde:
https://umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&layers=lfu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_32%2C32%3Blfu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_33%2C33%3Blfu_domain-naturgefahren%2Cservice_naturgef_24%2C24&stateId=185cb2bf-853b-46be-9cb2-bf853b26be51

Im Zusammenhang mit Sturzfluten weisen wir auch auf die Empfehlungen des BBK hin:
https://www.bbk.bund.de/DE/Themen/Risikomanagement/Baulicher-Bevoelkerungsschutz/Schutz-vor-Naturgefahren/Starkregen/starkregen_node.html#vt-sprg-7

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder verändert werden (s. § 37 WHG).

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Unbelasteter Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6 - 8 BBodSchV zu verwerten. Der unbelastete belebte Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder ihrer Nutzung zuzuführen. Im Sinne des Vorsorgenden Bodenschutzes sind für die Bodenarbeiten die bodenschutzfachlichen Vorgaben der DIN 19639 einzuhalten, insbesondere die Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtung und zum Erhalt von Oberboden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Ein Informationsblatt zum Versicherungsschutz gegen Naturgefahren finden Sie unter:
https://www.stmwi.bayern.de/wirtschaft/elementarschadenversicherung/

Abwägung und Beschluss: 13:0
Eine Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge ist bereits enthalten.
Die Anregungen des WWA werden an den Erschließungsplaner weitergeleitet.
Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung, zu wild abfließendem Oberflächenwasser und den entsprechenden baulichen Vorkehrungen sind im Bebauungsplan bereits enthalten.
Die potentiellen Fließwege bei Starkregen wurden entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ geprüft und betreffen das Plangebiet selbst nicht. Das Wasser fließt mit ausreichend Abstand um den Geltungsbereich herum. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan zu den erlaubten Aufschüttungen und Abgrabungen, wird sichergestellt, dass das derzeit vorhandene natürliche Gelände nicht zu stark verändert wird und die Fließwege nicht beeinflusst werden.
Bzgl. des Hinweises in Bezug auf § 37 WHG ist bereits folgende Festsetzung im Bebauungsplan enthalten:
„Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, durch die wild abfließenden Wässer aufgestaut oder schädlich umgelenkt wird. Die Anschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen, d. h Böschungen oder Stützmauern sind höhenbündig mit dem Gelände der Nachbargrundstücke auszuführen.“
Der Passus zum Schutz des Bodens ist in der Begründung bereits unter Ziffer 13 enthalten.

Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen sind nicht notwendig.

Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 19.01.2026
Sachvortrag:
die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Gemeinde Baiern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes geschaffen werden.
Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Von unserer Seite bestehen prinzipiell keine Einwände. Es wäre jedoch auch in Allgemeinen Wohngebieten wünschenswert das Nebeneinander von nicht störenden gewerblichen Nutzungen und Wohnen nicht pauschal auszuschließen. Denn eine gute Nutzungsmischung trägt zur nachhaltigen Entwicklung lebendiger Ortsteile bei, indem sie Arbeiten und Wohnen wieder näher zusammenbringt und die wohnortnahe Versorgung aufrechterhält. Wir bitten daher zu prüfen, ob nicht zumindest einer planerisch bewusst steuerbaren, ausnahmsweisen Zulässigkeit sonstiger nicht störender gewerblicher Nutzungen nach 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO anstelle eines kategorischen Ausschlusses der Vorzug gegeben werden kann.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Die Gemeinde hat sich bereits mit der Zulässigkeit der unterschiedlichen Nutzungen nach BauNVO auseinandergesetzt und entschieden die Nutzung auszuschließen. Folgende Begründung ist bereits im Bebauungsplan enthalten:
„Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen können aufgrund der Erschließungssituation, der Lage und geringen Größe des Baugebietes sowie damit verbundener Immissionen, wie z.B. nächtlicher Verkehrs.- und Gewerbelärm, im vorliegenden Baugebiet nicht angesiedelt werden und sind deshalb nicht zulässig.“

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding,
Stellungnahme vom 21.01.2026
Sachvortrag:
Für die Beteiligung an o.a. Planungsverfahren bedanken wir uns und nehmen als Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten lediglich aus landwirtschaftlicher Sicht – seitens Herrn Johannes Amon - Stellung, da forstfachlich-waldrechtlich keine Einwände oder Anregungen vorliegen.
Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 0,65 ha und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 2347/8 sowie Teilflächen der Grundstücke 2340, 2366, 2338, 2339/5, 2339/4 (Quellenweg) alle Gemarkung Baiern. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden die Flächen im Planbereich von einer Grünfläche, einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz und einer Fläche, die als geplanter Landschaftsbestandteil gem. § 29 BNatschG ausgewiesen waren, als Wohnbaufläche mit umlaufender Grünfläche ausgewiesen.
Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan „Berganger - Quellenweg“ von Seiten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding erhebliche Bedenken.
Im Umgriff des Planungsgebietes sind vier milchviehhaltende Betriebe vorhanden. Ca. 400 Meter westlich vom Planungsbereich, ca. 330 Meter südöstlich und ca. 220 Meter östlich vom Planungsbereich entfernt, befinden sich drei der vier Betriebe.

Die angedachte Planung der Gemeinde Baiern (VG Glonn) bedeutet eine deutlich heranrückende Wohnbebauung an einen weiteren landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb mit Rinderhaltung (Milchviehhaltung). Dieser vierte Betrieb grenzt östlich direkt am Planungsgebiet an und befindet sich ca. 60 Meter davon entfernt. Die geplante Wohnbebauung liegt räumlich zwischen dem direkt anliegenden Betrieb und einer Außensiloanlage, die sich ca. 150 Meter in westlicher Richtung befindet und von diesem Betrieb derzeit gepachtet wird. Der konkrete Abstand vom Milchviehstall zur geplanten Wohnbebauung Quellenweg ist aus den Planungsunterlagen nicht ersichtlich.
Wir möchten drauf hinweisen, dass dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, der eine hohe Schutzwürdigkeit genießt, aufgrund der Immissionsproblematik durch die Ausweisung des Baugebiets eine Betriebsveränderung oder -erweiterung erschwert bzw. unmöglich gemacht wird. Die Betriebsentwicklung an dieser Stelle ist damit stark eingeschränkt oder gar gefährdet.
Wir verweisen auf Nr. 2 der Anlage des IMS vom 10.06.1996, Nr.IIB5-4641.0-001/94 (aktualisierte Fassung vom 25.03.1997), wonach „für die Planung eines Wohngebietes neben einer Rinderhal-

tung (...) in erster Näherung ein Abstand von 200m zwischen Wohngebiet und Stallungen als Anhaltswert zugrunde gelegt werden kann“.
Dieser Abstand wird hier nicht eingehalten und wird zu Einschränkungen des Betriebes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten führen, da zur Einhaltung von Tierwohlauflagen bei gleichem Tierbestand größere Stallungen bzw. Tierausläufe oder Weidegang nötig werden.
Der landwirtschaftliche Milchviehbetrieb, welcher sich 220 Meter östlich vom Planungsgebiet befindet, wird im Haupterwerb geführt. Ein Hofnachfolger ist vorhanden und die Tierhaltung soll an diesem Standort fortgeführt werden. Da die vorhandenen Milchkühe derzeit noch in einem Anbindestall gehalten werden ist zu befürchten, dass auch für diesen Betrieb Beeinträchtigungen in der Betriebsentwicklung (v.a. Immissionsproblematik) entstehen können, wenn eine Stallbaumaßnahme durchgeführt wird.
Durch die landwirtschaftlichen Betriebe, v.a. des direkt angrenzenden Hofes und dessen Bewirtschaftung, kommt es zu unvermeidbaren ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Licht und Erschütterungen, welche auch über das übliche Maß hinausgehen können. Zeitweise kann es z. B. durch Tiertransporte, Erntezeiten usw. vorkommen, dass landwirtschaftliche Arbeiten auch nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertragen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden müssen, u.a. auch wenn die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.

Wir äußern bezüglich der angedachten gemeindlichen Planungen immissionsschutzrechtliche Bedenken. Aus landwirtschaftlicher Sicht sollte durch eine Immissionsabschätzung geklärt werden, ob der landwirtschaftliche Betrieb und dessen Entwicklung zukünftig behindert wird. Für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung ist die untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Ebersberg zuständig.
Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die Erfahrung zeigt, dass Bewohner von Wohnsiedlungen eine Beeinträchtigung ihrer Belange sehen und dies oft unüberwindbare Konflikte hervorruft. Generell sollte zu tierhaltenden Betrieben und einer geplanten Wohnbebauung größere Abstände angestrebt werden. Auch in dörflichen Gebieten nimmt die Akzeptanz für landwirtschaftliche Emissionen in der Bevölkerung deutlich ab.
Sollte es dennoch zu einer Überplanung kommen, sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

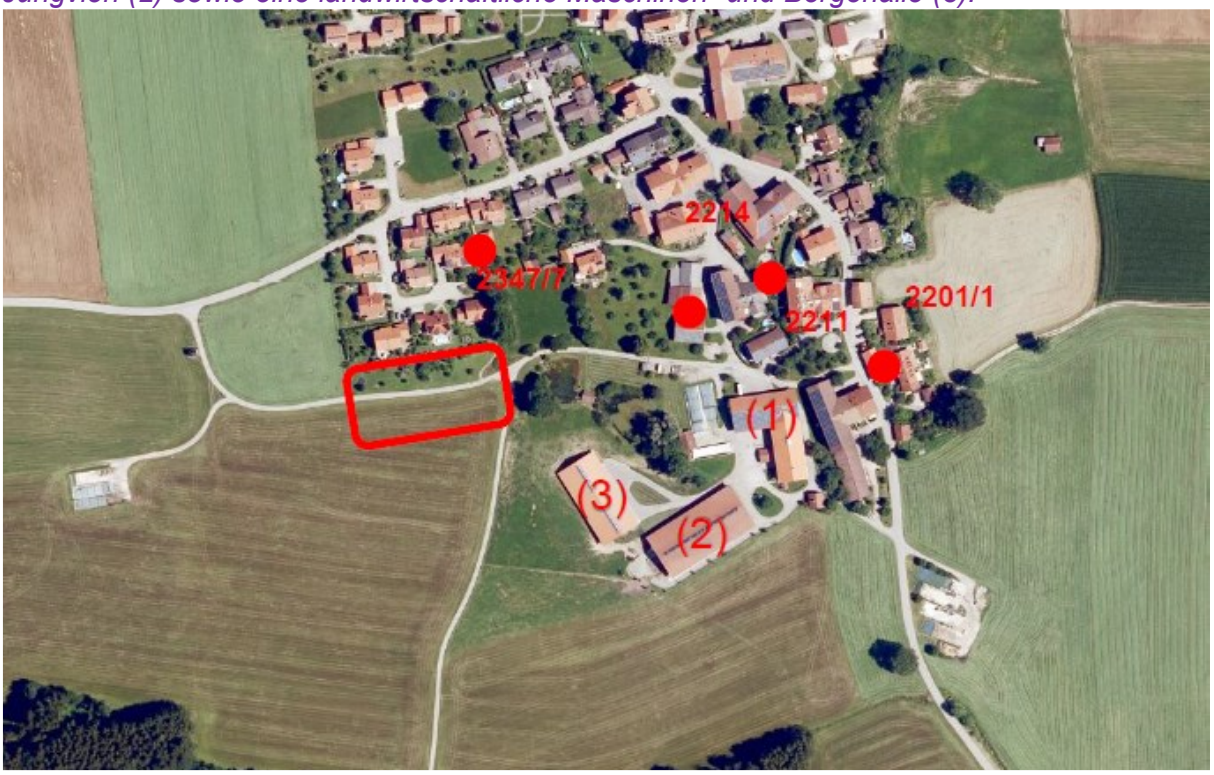
- Es wird empfohlen, den wertvollen, hochwertigen Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.
- Die o.g. Beeinträchtigungen sind zu dulden. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.
- Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Licht, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirt-schaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen.
- Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen.
- Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.
- Die Erschließung (Befahrbarkeit angrenzender Wege mit landwirtschaftlichen Großmaschinen) und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen müssen gesichert bleiben.
- Es muss auch sichergestellt sein, dass die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer weiteren betrieblichen Entwicklung durch die Ausweisung von weiteren Bauflächen nicht behindert werden.
- Durch die vorliegende Planung darf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden.

Wir bitten um Zusendung eines Auszuges aus dem Beschlussbuch zur Behandlung dieser Planung.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir zur Verfügung. Bitte nutzen Sie dafür unsere Poststelle < poststelle@aelf-ee.bayern.de >, da ansonsten eine Bearbeitung in meiner Abwesenheit nicht gewährleistet ist bzw. die formale und erforderliche Beteiligung aller hiesigen Ressorts nicht zeitgerecht erfolgen kann.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Eine Auseinandersetzung mit den vorgebrachten Bedenken hat bereits zu Beginn des Planungsprozesses stattgefunden. Ebenfalls wurde während der Ausarbeitung der Planung eine Abstimmung mit der UIB vorgenommen. In der Begründung wurden die Immissionen und die aufgeführten Bedenken bereits betrachtet und sind somit in den Unterlagen enthalten. Unter Ziffer 5.4 wurde folgendes aufgeführt:

„Auf der angrenzenden Flurnummer 2199 befindet sich ein ortsansässiger landwirtschaftlicher Betrieb. (Siehe nachfolgende Darstellung Ziffer (1), (2) und (3))
Auf dem Grundstück befindet sich ein Gebäude mit landwirtschaftlichen Räumen zu gewerblichen Zwecken (Feinmechanikbetrieb) sowie ein angrenzendes Wohnhaus (1), ein Milchviehlaufstall mit Jungvieh (2) sowie eine landwirtschaftliche Maschinen- und Bergehalle (3).



Im Baugenehmigungsbescheid für den Milchviehlaufstall, wurde folgende Anzahl von Tierplätzen genehmigt:

75 Milchkühe und Kalbinnen über 2 Jahre
19 Rinder 1 bis 2 Jahre (Zucht)
19 weibliches Jungvieh ab 7. Monat bis 1 Jahr
37 Kälber zur Zucht bis 6 Monate
1 Zuchtstier

Der Abstand vom Milchviehstall zur bestehenden Wohnbebauung auf Parzelle 2211, 2201/1, und 2214 beträgt 80, 90 und 110 m Luftlinie. Eine schalltechnisch abschirmende Wirkung durch Bebauung besteht teilweise durch das Gebäude mit Lagerräumen und dem Wohnhaus (1). Der Abstand vom Milchviehstall zur geplanten Wohnbebauung Quellenweg beträgt mehr als 110 m und

eine schalltechnisch abschirmende Bebauung besteht teilweise durch die gewerblich genutzte Halle (3). Somit ist festzustellen, dass die Belastung der bestehenden Wohngebäude, die als Grundlage der Genehmigung diente, höher sein muss, als die der geplanten Gebäude.
Auch die Geruchssituation ist aufgrund der aufgeführten Abstände als ähnlich und nicht kritisch zu betrachten. Im Baugenehmigungsbescheid des Milchviehlaufstalles vom 31. März 2011 wurden Auflagen aufgenommen, die der Geruchsbildung entgegenwirken und einzuhalten sind.
Die genehmigten Räume für gewerbliche Zwecke (Feinmechanik) (1), müssen laut Baugenehmigungsbescheid vom 15. Oktober 2015 an der bestehenden Wohnbebauung auf Flurnummer 2214, 2211 und 2201/1 gewisse Emissionswerte einhalten, um die Wohngebäude nicht zu stören. Eine Auflage für die vor dem Jahr 2015 schon bestehende Bebauung zwischen Kappellen- und Quellenweg (nächstliegendes Gebäude auf Flurnummer 2347/7) wurde im Rahmen des Genehmigungsbescheides nicht benötigt. Dies ist auf den Abstand, der Bebauung von ca. 157 m zur Lärmquelle zurückzuführen. Die Situation zu den geplanten Gebäuden im Quellenweg verändert sich nicht maßgeblich, da der Abstand sich nur geringfügig verringert (gut 30m).
Im Baugenehmigungsbescheid der Maschinen und Bergehalle (3) sind keine Immissionsorte enthalten. Somit ist festzustellen, dass aufgrund der Geländesituation (abfallend nach Südosten – Gewerbehalle liegt deutlich tiefer) sowie der Gebäudesituierung (nach Westen teilweise im Gelände), aufgrund der Ausrichtung der Halle nach Osten (Lärmabstrahlrichtung nach Osten – neue Wohnbebauung liegt im Westen) und der eigenen schalltechnischen Abschirmung nach Westen des Gebäudes, keine Reglementierung notwendig war.
Deshalb kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass auch zwischen dem entstehenden Wohngebiet und dem bestehenden Milchviehstall, den bestehenden gewerblichen Räumen sowie der bestehenden Halle, keine negativen schalltechnischen Wechselwirkungen entstehen. Auch olfaktorische Auswirkungen auf das neue Wohngebiet können ausgeschlossen werden.
Es ist also mit landwirtschaftlichen Immissionen im ortsüblichen Umfang zu rechnen.

Die UIB hat der aufgeführten Erläuterung aus der Begründung mit Stellungnahme vom 29.01.2026 zugestimmt und bestätigt, dass keine Bedenken vorliegen.

Alle weiteren in der Stellungnahme aufgeführten landwirtschaftlichen Betriebe, sind aufgrund der Abstände irrelevant.
Die Straßenführung ist mit den vorgesehenen Radien so geplant, dass keine Beeinträchtigungen bei der Durchfahrt der Landwirte durch das Gebiet entsteht.
Ebenfalls werden die allgemein aufgeführten Hinweise des AELF im Planungsprozess berücksichtigt. Die genannten und relevanten Themen sind zum Großteil in den Bebauungsplanunterlagen enthalten.

Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen sind nicht notwendig.

Bayernets GmbH München, Stellungnahme vom 22.12.2025
Sachvortrag:
Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens sowie auf der externen Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 2538 TF der Gemarkung Baiern) – wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt – liegen **keine Anlagen der** *bayern**ets*** **GmbH**. Aktuelle Planungen der *bayern**ets*** GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.
Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Vermessungsamt Ebersberg, Stellungnahme vom 19.12.2025
Sachvortrag
Gegen den Bebauungsplan bestehen seitens des ADBV Ebersberg **keine Bedenken**.

Folgende fachlichen Empfehlungen darf ich anregen:

- Die Grenzen der Wegflurstücke 2338 und 2339/4 stammen zu großen Teilen aus der Uraufnahme und sind nicht abgemarkt. Ich empfehle, die Wegflurstücke entsprechend ihres tatsächlichen Ausbauzustandes zu vermessen, idealerweise nach Ausbau des Quellenweges. Bei Wegflurstück 2338 erscheint eine Vermessung und Abmarkung bis zum Anwesen "Quellenweg 30" sinnvoll, bei Flurstück 2339/4 macht insbesondere die Vermessung und Abmarkung der Südgrenze Sinn.
- Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist auf Flurstück 2538 geplant. Bei Flurstück 2538 könnte die Ermittlung der Ostgrenze sinnvoll sein, um die Ausgleichsfläche lage- und flächenkorrekt in der Natur abstecken zu können (vgl. Umweltbericht Nr. 7.3 - Seite 24).

Abwägung und Beschluss: 13:0
Die Anregung zur Vermessung der Erschließungsflächen wird im Anschluss an die Erschließungsmaßnahmen von der Gemeinde berücksichtigt. Die Empfehlung der Ermittlung der östlichen Grenze des Ausgleichsflächengrundstücks FlNr. 2538 Gmkg- Baiern wird an den Eigentümer weitergegeben.
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Neptune Energy Holding Germany GmbH, Stellungnahme vom 20.01.2026
Sachvortrag:
Wir teilen Ihnen mit, dass **keine** technischen Einrichtungen von Neptune Energy Deutschland GmbH von dem o. g. genannten Bereich betroffen sind.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 13.01.2026
Sachvortrag:
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Am Rande des Geltungsbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Die Informationen werden von der Gemeinde als Vorhabenträger und von dem Erschließungsplaner beachtet.
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Bayernwerk Netz, Stellungnahme vom 08.01.2026
Sachvortrag:
Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Der Netzbetrieb des Stromnetzes der EBERnetz GmbH & Co. KG liegt bei der Bayernwerk Netz GmbH. Daher nehmen wir Stellung zu Ihrem Schreiben.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

Transformatorenstation(en)
Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca.30 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte im Bereich der markierten Stellen im Anhang eingeplant werden.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.



Abwägung und Beschluss: 13:0
Die aufgeführten Anregungen werden an den Erschließungsplaner weitergeleitet bzw. von der Gemeinde beachtet.
Bzgl. der notwendigen Transformatorenstation findet im Rahmen der Erschließungsplanung eine Abstimmung statt. Die dargestellten Standorte können so nicht im Bebauungsplan eingezeichnet und realisiert werden, da die dargestellten Flächen zu bepflanzen bzw. privat sind. Bei der Suche eines Alternativstandortes wird eine Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH stattfinden.
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Landesbund für Vogelschutz Bayern LBV, Stellungnahme vom 30.01.2026
Sachvortrag
Der LBV-Landesbund für Vogel- und Naturschutz e.V. bedankt sich für die Beteiligung am oben genannten Verfahren und bezieht diesbezüglich wie folgt Stellung:
Der LBV hat keine Einwände, ersucht jedoch um Unterstützung im Sinne des freiwilligen Artenschutzes (mangels gesetzlicher Vorgaben). Bitte berücksichtigen Sie unseren beigefügten Bauratgeber.
Während die Klimaerwärmung in Politik und Öffentlichkeit angekommen ist, wird dem Artensterben nicht die nötige Aufmerksamkeit geboten. Ausgerottete Arten sind unwiederbringlich verloren, meist noch ohne das Zusammenspiel im Ökosystem erkannt zu haben. Sie sind existenziell für das Überleben der Menschheit (Nahrung, Symbiosen, Bestäubung, Medizin, Bionik …). Gerne stehen wir Ihnen beratend zur Seite.
Fragen beantworten wir gerne unter den oben genannten Nummern oder über das Naturschutzfragen-Telefon 09174/4775-5000 (Mo-Fr von 09:00 – 11:00 und 14:00 - 16:00 Uhr).

Abwägung und Beschluss: 13:0
Der Bauratgeber wird im weiteren Planungsprozess von der Gemeinde geprüft und beachtet.
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

TenneT TSO GmbH, Stellungnahme vom 19.12.2025
Sachvortrag:
Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen ergab, dass im angefragten Bereich keine Anlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Belange unseres Unternehmens werden ebenfalls durch die Anfrage nicht berührt. Gegen das Vorhaben bestehen von unserer Seite keine Bedenken.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

IHK für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 14.01.2026
Sachvortrag:
Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern ist mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO am geplanten Standort einverstanden.

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Berganger - Quellenweg“ geltend zu machen.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Gemeinde Bruckmühl, Stellungnahme vom 12.01.2026
Sachvortrag
Der Markt Bruckmühl bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Bauleitplanverfahren. Durch die Planungen werden die Belange des Marktes Bruckmühl nicht berührt, so dass weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht werden.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Gemeinde Tuntenhausen, Stellungnahme vom 15.01.2026
Sachvortrag
Die Gemeinde Tuntenhausen bedankt sich für die Beteiligung im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan "Berganger-Quellenweg" der Gemeinde Baiern und teilen Ihnen hiermit mit, dass seitens der Gemeinde Tuntenhausen keine Anregungen und Bedenken im Verfahren vorgetragen werden.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Anmerkung der Verwaltung:
Für die Bebauung der Parzelle 9 (Tinyhaus-Parzelle) wurde im ersten Entwurf noch auf die Festsetzung 4.2 verwiesen. In Festsetzung 4.2 sind die Gartenwohnhäuser (Tinyhäuser) auf den Parzellen 1-8 geregelt. Von Seiten des Eigentümers der Parzelle 9 wurde angeregt, die Festsetzungen für Parzelle 9 etwas weiter zu fassen, sodass dort ein größeres Haus als in den Gärten der anderen Parzellen möglich ist.

Abwägung und Beschluss: 13:0
Da es sich bei Parzelle 9 zwar um eine abgetrennte Fläche, aber auch um eine kleine Bauparzelle handelt, ist dort aus städtebaulicher Sicht eine Bebauung möglich, die sich von der Kubatur zwischen dem im Quellenweg möglichen Einfamilienhaus und dem „Tiny-Haus“ befindet. Für Parzelle 9 wird somit folgendes angepasst und geregelt:

- Die Parzelle erhält ein Baufenster
- Die private Grünfläche entfällt und die herzustellende Freifläche wird durch die Grünordnung und die GRZ gesichert.
- Die Bezugshöhe wird um 50 cm angehoben
- Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet)
- Wohneinheiten: max. 1
- Wandhöhe: max. 3,5m

- Maximale Gebäudehöhe: 5,00m
- GRZ: 0,2
- Dachform und Neigung: Satteldach 10°-30°
- Dachüberstand: min 30cm
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Gebäudeart: Einzelhaus

Dies wird sowohl mittels Nutzungsschablone im Plan als auch durch Festsetzung 4.3 geregelt.

Im Gremium wurde diskutiert, ob man bei der reinen Einzelhausbebauung bleiben soll oder auch eine Doppelhausbebauung ermöglichen sollte. Das Verfahren hat, durch verschiedene rechtliche Irrungen und Wirrungen, einige Jahre Vorlaufzeit. Die Parzellengrößen zwischen 450m²-550m² sind aus heutiger Sicht, im Hinblick auf den Bodenwert, etwas groß. Nördlich des Quellenwegs soll die Einzelhausbebauung bleiben. Direkt angrenzend an die Bestandsbebauung soll hier die aufgelockerte Bauweise erhalten bleiben. Südlich der Straße kann geprüft werden, ob eine Doppelhausbebauung städtebaulich verträglich mittels Bebauungsplan zugelassen werden kann.

Keine Anregungen oder Einwände bzw. keine Äußerung wurden vorgebracht von:
Landratsamt Ebersberg, Kreishochbau und Liegenschaften, 22.12.2025
Landratsamt Ebersberg, Sachgebiet Mobilität und Regionalentwicklung, 09.01.2026
Kreishandwerkerschaft Ebersberg, 05.01.2026
Energienetze Bayern GmbH, 27.01.2026
Erzbischöfliches Ordinariat München, 19.12.2025
Staatliches Bauamt Rosenheim, 23.01.2026
Türk Telekom International , 22.12.2025

Keine Stellungnahme wurde abgegeben von:
Bayerischer Landesamt für Umwelt
Amt für Ländl. Entwicklung Oberbayern
Amt für Ernährung Landwirtschaft u. Forsten, Atlg. Landwirtschaft
Bayerischer Bauernverband
Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege
Bayerischer Landesamt für Wasserwirtschaft
Deutsche Glasfaser
Bund Natursachschutz Ortsgruppe Glonn Vorsitzende
Finanzamt Ebersberg
Gemeinde Assling
Invitel International AG (Memorex)
Landesjagdverband Bayern e. V.
Landratsamt Kreisheimatpfleger
Landratsamt Untere Straßenverkehrsbehörde
Landratsamt Staatl. Gesundheitsamt
Landratsamt Klimaschutzmanagement
Regierung von Oberbayern – Höhere Immissionsschutzbehörde
Regierung von Oberbayern – Höhere Naturschutzbehörde
Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern
Telefonica Germany
Markt Glonn
Gemeinde Bruck

Beschluss:
Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Baiern nimmt Kenntnis von den Anhörungsverfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und billigt den von baumann&freunde Architekten, ausgearbeiteten

Entwurf zum Bebauungsplan „Berganger Quellenweg“ der Gemeinde Baiern, Ortsteil Beranger, einschließlich der oben beschlossenen Änderungen in der Fassung vom **14.07.2026.**

Der Planer wird beauftragt die Möglichkeit von Doppelhäusern südlich des Quellenwegs zu prüfen. Der Plan ist dem Gemeinderat dann nochmal vorzulegen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

4. Vorlage und Feststellung der Jahresrechnung 2025

Sachverhalt:
Dem Gemeinderat Baiern wurde die Jahresrechnung 2025 vorgelegt (Art. 102 Abs. 2 GO). Jedes Mitglied erhielt einen Abdruck der Anlagen sowie des Rechenschaftsberichts vorab zur Kenntnisnahme. Die Jahresrechnung samt Anlagen wurde von der Prüfungsbeauftragten, Frau Brigitte Scherer, geprüft (Art. 103 GO). Der 1. Bürgermeister gab die wichtigsten Prüfungsfeststellungen anhand des Berichts bekannt. Sachliche Hinweise und Anregungen des Prüfers wurden von der Verwaltung zur Kenntnis genommen. Wie der Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses zu entnehmen ist, traten keine nennenswerten Unstimmigkeiten auf. Die Vorlage der wesentlichen Ergebnisse der Jahresrechnung an den Gemeinderat erfolgte jedoch bereits jeweils mit Vorlage des Vorberichts zum Haushaltsplan des darauffolgenden Haushaltsjahres. Alle Vorberichte enthalten fortlaufende Tabellen oder Ausführungen zu den wichtigsten Daten des Vorjahres, des laufenden Haushaltsjahres sowie der künftigen Jahre des Finanzplanzeitraumes. Der Gemeinderat hatte somit bereits vor Durchführung der örtlichen Rechnungsprüfung von den wichtigsten Ergebnissen der Jahresrechnung Kenntnis erlangt und Gelegenheit zur Stellungnahme gehabt.

Beschluss:
Die angefallenen über-, oder außerplanmäßigen Ausgaben waren unabweisbar; eine haushaltsmäßige Deckung war im Hinblick auf den erzielten Sollüberschuss jederzeit gegeben. Die nachträgliche Zustimmung gem. Art. 66 Abs. 1 GO wird hierfür erteilt.

Der Gemeinderat schließt sich dem Bericht des Sachverständigen an und betrachtet die örtliche Rechnungsprüfung für das Jahr 2025 als abgeschlossen.

Nachstehendes Rechnungsergebnis wird somit gem. Art. 102 Abs. 3 GO vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung festgestellt:

	Bereinigte Soll-Einnahmen in €	Bereinigte Soll-Ausgaben in €
Verwaltungshaushalt	4.038.217,56	4.038.217,56
Vermögenshaushalt	5.744.063,37	5.744.063,37
Gesamthaushalt	**9.782.280,93**	**9.782.280,93**

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

5. Jahresrechnung 2025 - Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 der Gemeindeordnung

Sachverhalt:
Mit der Entlastung wird zum Ausdruck gebracht, dass der Gemeinderat mit der Abwicklung der Finanzwirtschaft im betreffenden Haushaltsjahr einverstanden ist, dass er die Ergebnisse billigt und auf haushaltsrechtliche Einwendungen verzichtet. Ein Verzicht auf Schadensersatzansprüche ist damit nicht verbunden.

Beschluss:
Der Gemeinderat Baiern erklärt sein Einverständnis mit der Abwicklung der Finanzwirtschaft im Haushaltsjahr 2025. Er billigt die festgestellten Ergebnisse, verzichtet auf haushaltsrechtliche Einwendungen und erteilt sowohl dem ersten als auch der Verwaltung die Entlastung hierzu. Ein Verzicht auf Schadensersatzansprüche ist damit nicht verbunden.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0
Abstimmungsbemerkung:
Abstimmung ohne Bürgermeister Riedl wegen persönlicher Beteiligung.

6. Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Pferdebetriebs um ein Stallgebäude, eine Liegehalle und einem Mistlager sowie mehrere Futterraufen, Errichtung eines Bewegungsplatzes, Kleinrohrsdorf 3 (Fl.-Nrn. 3003, 3004 und 3477 - Az. 2026/09)

Sachverhalt:
Das Vorhaben befindet sich am westlichen Ortsrand von Kleinrohrsdorf im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiern sind die Grundstücke als ‚Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt.

Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 3477, auf dem ein Großteil der Anlagen geplant ist, ist unbebaut. Auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 3003 und 3004 befinden sich eine im Jahr 1994 genehmigte Maschinenhalle und ein Stall.

Die Gemeinde wurde am 10.07.2026 um Prüfung des Vorhabens und die Entscheidung über die Erteilung des Einvernehmens nach § 36 BauGB gebeten.

Dem vorausgegangenen Antrag auf Vorbescheid stimmte der Gemeinderat auf seiner Sitzung vom 14.04.2026 zu. Das Landratsamt Ebersberg genehmigte den Antrag auf Vorbescheid am 02.06.2026.

Der eingereichte Bauantrag entspricht vollumfänglich dem genehmigten Vorbescheid. Daher wird aus Vereinfachungsgründen auf den diesbezüglichen Sachvortrag verwiesen.

Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung vom 12.06.2026 wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0
Abstimmungsbemerkung:
Dieser Tagesordnungspunkt wurde zu Beginn der Sitzung noch in die Tagesordnung aufgenommen. Dies war möglich, da alle Mitglieder des Gemeinderats anwesend waren und der Beschluss zur Aufnahme einstimmig (13:0) erfolgte.

7. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Sachverhalt:
Der Gemeinderat Baiern genehmigt die Vereinnahmung von verschiedenen Spenden für soziale Zwecke.

8. Sonstiges

Sachverhalt:

1. Vom Kinder- und Jugendverein Baiern ging ein Antrag auf eine Tempo 30- Reduzierung im Bereich des Kindergartens und des Lotsenüberganges auf der Kreisstraße EBE 15, OD Antholing ein (Anlage). Es soll wieder ein Versuch gestartet werden, zumindest eine temporäre Geschwindigkeitsreduzierung während der Schul- und Kindergartenzeiten zu erreichen. Dazu muss bei der unteren Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt erneut ein Antrag gestellt werden. Anfang letzten Jahres, wurde ein solcher bereits abgelehnt.

2. Der Bürgermeister wurde von Netterndorfer Eltern erneut darauf angesprochen, ob man nicht im Zuge der Sanierung der Ortsdurchfahrt Netterndorf ein Bushäuschen bei der Bushaltestelle an der Kreisstraße errichten könnte. Dies wäre nur auf Privatgrund möglich, da öffentliche Flächen in dem Bereich nicht vorhanden sind. Der Gemeinderat sprach sich für den Bau eines Bushäuschens aus. Der Bürgermeister wird das mit den betroffenen Grundeigentümern besprechen.

3. Für den Start in das neue Förderverfahren beim Breitbandausbau wurden mittlerweile Angebote von Ingenieurbüros eingeholt. Der günstigste Bieter ist das Büro CEC- Ingenieure. Die Beratungsleistungen sind auch wieder förderfähig. Sobald vom Fördermittelgeber eine Zusage für einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn vorliegt, kann das Markterkundungsverfahren gestartet werden.

4. In der Kläranlage ist das Rührwerk kaputt gegangen. Eine Reparatur für das über 30 Jahre alte Gerät war nicht mehr rentabel. Es musste ein neues Rührwerk bestellt werden. Kosten ca. 8.000€ brutto.

9. Anfragen

Sachverhalt:
3. Bürgermeisterin und Seniorenbeauftragte Stadler: Es kommen vom Landratsamt sehr viele Informationszettel für Veranstaltungen oder Angebote für Senioren. Wie können diese sinnvoll öffentlich gemacht werden, damit möglichst viele Bürger erreicht werden?

Bgm. Riedl: Die Informationen am besten einscannen und per Mail schicken. Die Infos können dann ausgedruckt werden und vom Bauhof in den Schaukästen ausgehängt werden.

GRat Galleneder: Von den Betreibern des Kinderturnens wurde angefragt, ob die Beleuchtung in den Umkleiden der Grundschule erneuert/modernisiert werden könnte.

Bgm. Riedl: Wird angeschaut und ggf. veranlasst.

Martin Riedl 1. Bürgermeister	Max Steckler Schriftführer