Gemeinde Baiern

# Niederschrift

**über die**

## Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Baiern

| | |
|---|---|
| Datum: | 12. Oktober 2026 |
| Uhrzeit: | 19:30 Uhr - 20:25 Uhr |
| Ort: | im Sitzungssaal des Rathauses Kulbing |
| Schriftführer/in: | Barbara Weigl |

---

**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 |

**Sonstige Teilnehmer:**
Top 3. Pfarrverband Liegenschaftsverwalter Herr Wolf

| TOP | Tagesordnung öffentliche Sitzung |
|---|---|
| **1.** | Bürgerfragen |
| **2.** | Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift |
| **3.** | Bauanträge |
| **3.1** | Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses als Ersatzbau, Glonner Straße 20 Fl.-Nr. 536/2 - Az. 2026/13) |
| **4.** | Info über Straßenzustandserfassung mit automatischer Bewertung |
| **5.** | Zuschussantrag KiJuV - Bairer Zwergerl |
| **6.** | Zuschussantrag Stiftung St. Zeno, Kirchseeon - für Berufsorientierungsmaßnahmen |
| **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 14. September 2026 konnte jedes Gemeinderatsmittglied über das RIS einsehen.

**Beschluss:**
**Die öffentliche Sitzungsniederschrift vom 14. September 2026 wird vom Gemeinderat ohne Einwand einstimmig genehmigt.**

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

## 3. Bauanträge

### 3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses als Ersatzbau, Glonner Straße 20 Fl.-Nr. 536/2 - Az. 2026/13)

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

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiern ist das Grundstück als ‚Baufläche für den Gemeinbedarf' / ‚Soziale Einrichtung' dargestellt.

In Sichtweite befindet sich südlich des Grundstücks die Katholische Expositurkirche St. Jakobus (1910/11), die in der Liste der Bau- bzw. Bodendenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt wird.

Das Grundstück ist mit dem ehemaligen Pfarrhaus bebaut, das beseitigt und durch einen Neubau ersetzt werden soll.

Angefragt ist die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit Kfz-Stellplätzen.

- E+1+DG (DG nicht ausgebaut)
- GR: 13,30 m x 10,36 m = 137,79 m²
- WH: 5,95 m
- FH: 7,62 m
- Satteldach mit 18°

Damit entspricht das angefragte Vorhaben hinsichtlich der Wand- und Firsthöhe in etwa dem Bestandsgebäude. Die Grundfläche erhöht sich durch das separate Treppenhaus und die Terrassenflächen mit darüber liegendem Balkon um ca. 40 m².

Der Antragsteller hat zu seinem Vorhaben folgende Frage gestellt: *„Das vorhandene Gebäude ist ordentlich rechtmäßig errichtet worden. Ursprünglich als Wohnhaus errichtet, vgl. Eingabeplan von 1936 und zwischenzeitlich als Kindergarten genutzt, vgl. Eingabeplan von 1958. Unsere Planung zeigt einen neuen Baukörper mit Satteldach mit derselben Dachform und Firstausrichtung sowie ähnlichen Abmessungen und Kubatur wie der Bestand. Ist die Lage, Kubatur und die Ausrichtung des vorgeschlagenen Ersatzneubaus mit der Nutzung als Zweifamilienwohnhaus mit den vorgeschlagenen 2 familiengerechten Wohneinheiten genehmigungsfähig?*
*Wir bitten um Prüfung durch die Gemeinde Baiern, ob bei diesen Bauvorhaben die seit 30. Okt. 2025 geltende, zeitlich befristete Sonderregelung „Bau-Turbo“ angewendet werden kann.“*

Das Vorhaben befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB, noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB, also im Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB.

Da es sich bei dem Vorhaben aber weder um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt und es auch nicht nach § 35 Abs. 2 oder Abs. 4 BauGB planungsrechtlich zulässig ist, müsste das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB versagt werden.
Daher wurde die Gemeinde am 17.09.2026 um Prüfung des Vorhabens und die Entscheidung über die Erteilung der Zustimmung nach § 36a BauGB (Bau-Turbo) gebeten.

Nach § 246e BauGB (befristete Sonderreglung für den Wohnungsbau – sog. Bau-Turbo) kann im Außenbereich ein zu Wohnzwecken dienendes Gebäude zugelassen werden, wenn es im räumlichen Zusammenhang mit Flächen steht, die nach § 30 Abs. 1, Abs. 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind. Eine Wohnbebauung im Außenbereich ist also dort möglich, wo das Vorhaben noch dem bestehenden Siedlungsbereich zugeordnet werden kann. Dabei gibt es keine starre gesetzliche Metergrenze im Normtext des § 246e BauGB, der verbindlich festlegt, wie weit dieser Siedlungsbereich von der geplanten Wohnbebauung entfernt sein darf. Nach der Gesetzesbegründung geht man ab einer Entfernung von mehr als 100 Metern vom bestehenden Siedlungsbereich nicht mehr von einem „räumlichen Zusammenhang“ aus. Diese Entfernung unterschreitet das angefragte Wohnhaus jedoch deutlich.
Da das Vorhaben nach Dafürhalten der Verwaltung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, wird empfohlen die Zustimmung zu dem Vorhaben zu erteilen.

Die Verwaltung empfiehlt darüber hinaus die Zustimmung an keine Bedingungen zu knüpfen. Insbesondere eine Bauverpflichtung ist aufgrund der untergeordneten Größe des Vorhabens verzichtbar. Private Vorhaben haben ohnehin eine sehr hohe Realisierungswahrscheinlichkeit, da der Bauherr meist Eigenbedarf hat und kein Investor ist.
Sollte dennoch eine Verlängerung der Baugenehmigung (nach 4 Jahren) beantragt werden, ist die erneute Zustimmung mit einer Bauverpflichtung zu verbinden, um der Zweckbestimmung des Bau-Turbos (u. a. der theoretischen Wertsteigerung des Grundstücks, ohne zu bauen entgegenzuwirken oder der Sicherung des Ziels des Bau-Turbos zur echten Wohnraumschaffung, nicht dem Horten von Baurechten) gerecht zu werden.

Das Baugrundstück grenzt selbst nicht an eine öffentliche Straße (westlich vorbeiführende Kreisstraße), sondern erfordert ein Überqueren eines anderen Grundstücks (Fl.-Nr. 519). Eine gesicherte verkehrliche Erschließung setzt voraus, dass die Verbindung vom Baugrundstück zum öffentlichen Wegenetz auf Dauer bestehen wird. Das ist bei Vorliegen eines grundbuchlich gesicherten Geh- und Fahrtrechtes gegeben. Dieses liegt der Verwaltung derzeit (noch) nicht vor.

Das gleiche gilt hinsichtlich der Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung. Auch hier bedarf es für die gesicherte Erschließung eines grundbuchlich gesicherten Leitungsrechtes zugunsten des Vorhabengrundstücks.

Die erforderlichen 4 Kfz-Stellplätze sind nachgewiesen.

Dem anwesenden Liegenschaftsverwalter des Pfarrverbandes Herrn Wolf erteilt der Bürgermeister das Wort. Herr Wolf berichtet, dass die Kirche nur über Erbbaurecht das Wohnhaus vergeben kann. Die Vergabe wird mit der hiesigen Kirchenverwaltung und dem Ordinariat abgesprochen.

**Beschluss:**
**Der Gemeinderat beschließt, dem Vorbescheidsantrag mit Eingabeplan vom 30.07.2026 gemäß § 36a BauGB zuzustimmen, da die Voraussetzungen des § 246e Abs. 1 und Abs. 3 BauGB vorliegen. Die Zustimmung nach § 36a BauGB wird erstmalig ohne Bedingungen erteilt.**

**Dem Landratsamt Ebersberg sind vor Erteilung des Vorbescheides die Grunddienstbarkeiten für das erforderliche Geh- und Fahrtrecht sowie die ebenfalls erforderlichen Leitungsrechte (Wasser / Abwasser) als Nachweis für die gesicherte Erschließung vorzulegen.**

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

## 4. Info über Straßenzustandserfassung mit automatischer Bewertung

**Sachverhalt:**
Die Marktgemeinde Glonn möchte ein System für die Zustandserfassung des gemeindlichen Straßennetzes anschaffen. Im VG-Bürgermeisterausschuss im Januar 2024 wurde dieses von den VG-Gemeinden noch abgelehnt.

Die Firma Vialytics bietet ein System, bei dem über ein Smartphone an der Frontscheibe alle 4 Meter ein Foto gemacht und über KI der Straßenzustand ermittelt wird. Im Ergebnis erhält man eine digitale Zustandserfassung für die Planung und Priorisierung von Sanierungen. Zudem erhält man einen zeitlichen Verlauf über die Veränderung der Straßenzustände. In der aktuellen Version werden zudem beschädigte Verkehrszeichen, Wasserläufe und Schachtdeckel erfasst und analysiert. Ergänzend können über das System eine digitale Streckenkontrolle und Winterdienst-Aufzeichnungen erfolgen.

Im letzten VG-Bürgermeisterausschuss erläuterte der Vorsitzende Josef Oswald anhand der Präsentation die Anwendungsfelder des Systems.
Für die Gemeinde Baiern würden die Kosten bei ca. 43 km Gemeindestraßen im 1. Nutzungsjahr 401,83 € brutto und ab dem 2. Jahr 4.840,87 € brutto jährlich betragen, sofern das System in der gesamten VG-Glonn eingeführt wird.

Die Gemeinde Baiern hat vorerst kein Interesse am System. Der zuständige Mitarbeiter wird zum Ende nächsten Jahres in den Ruhestand gehen und bei einer Anschaffung sollte der neue Mitarbeiter damit vertraut gemacht werden.
Im Gemeinderat ist man der Meinung, dass unsere Gemeindestraßen noch überschaubar sind.

Zur Information.

## 5. Zuschussantrag KiJuV - Bairer Zwergerl

**Sachverhalt:**
Der Kinder- und Jugendverein als Träger der Bairer Zwergerl ist für das Finanzierungskonzept zuständig und hat eine Aufstellung der geplanten Einnahmen und Ausgaben für das Kindergartenjahr 2026/2027 vorgelegt. Es ist mit einem Defizit von 1.779,18 € zu rechnen.
Deshalb bittet der Verein mit Schreiben vom 9.9.2026 die Gemeinde um einen Zuschuss. Der Kostenschwerpunkt liegt bei den Personalkosten.

Die Bairer Zwergerl starten ab September 2026 mit einer vollbesetzten Gruppe von 12 Kindern. Diese Gruppe findet zweimal wöchentlich statt und ist gedacht für Kleinkinder bis 3 Jahre als Vorstufe für den Kindergarten. Dieses Betreuungskonzept wird von den Eltern gerne angenommen.

In der Diskussion im Gemeinderat über die Höhe des Zuschusses wird die hervorragende Arbeit des Kinder- und Jugendvereins gewürdigt und eine Unterstützung begrüßt.

**Beschluss:**
**Der Gemeinderat Baiern unterstützt den Kinder- und Jugendverein mit einem Zuschuss in Höhe von 1.200,00 € für die Bairer Zwergerl im Kindergartenjahr 2026/2027.**

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

## 6. Zuschussantrag Stiftung St. Zeno, Kirchseeon - für Berufsorientierungsmaßnahmen

**Sachverhalt:**
Seit dem Schuljahr 2013/2014 findet einmal im Jahr die vertiefte Berufsorientierung Kirchseeon (BOK) durch das Berufsförderungswerk München statt. Im Jahr 2026 haben von der Mittelschule Glonn insgesamt 3 Schüler der Gemeinde Baiern an der Potentialanalyse und den Werkstatttagen teilgenommen.

Mit einem Antragsschreiben vom 02.10.2026 bittet die Stiftung St. Zeno die Gemeinde Baiern um einen Zuschuss von 250,00 € pro Schüler/in (insgesamt also 750,00 €).

Ein gleichlautender Zuschuss für die teilnehmenden Schüler aus der Gemeinde Baiern wurde auch bereits in den Vorjahren (2022 bis 2024) gewährt.

**Beschluss:**
**Der Gemeinderat Baiern stimmt dem Zuschussantrag der Stiftung St. Zeno Kirchseeon auf Bezuschussung des Angebotes zur vertieften „Berufsorientierung 2026“ zu und beschließt, dass für insgesamt 3 Schüler aus Baiern, die an diesem Projekt teilgenommen haben, je 250,00 € Zuschuss gezahlt werden, insgesamt 750,00 €.**

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

## 7. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

**Sachverhalt:**
1. **Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für die Erstellung einer Grundwassermessstelle aufgrund der Submission vom 10.09.2026 an den wirtschaftlichsten Bieter**

**der Firma Abt. Wasser- und Umwelttechnik GmbH, Mindelheim zum Angebotspreis von 111.397,09 € brutto.**

2. **Der Gemeinderat Baiern stimmt dem Abschluss eines Wartungsvertrages für Abgasabsauganlage im neuen Feuerwehrhaus Kulbing zu.**

3. **Der Gemeinderat Baiern stimmt dem Gestattungsvertrag für einen Fußweg an der Abzweigung Hub- neben der Kreisstraße EBE 15, mit der Benefiziumsstiftung Antholing zu.**

4. **Der Gemeinderat Baiern stimmt dem Straßenbenutzungsvertrag incl. der Ergänzungsvereinbarung mit Energienetze Bayern GmbH & Co. KG, München zu, für die Verlegung einer Erdgasleitung im Bereich Großesterndorf- Gmoawald zu.**

5. **Der Notarurkunde über den Verkauf des alten Feuerwehrhauses, Netterndorf wird zugestimmt.**

## 8. Sonstiges

**Sachverhalt:**

**a) Realsteuerhebesätze Haushaltsjahr 2026**

Zur Information erhält der Gemeinderat als Anlage eine Übersicht über die Hebesätze für Grundsteuer A+B, sowie Gewerbesteuer der Kommunen des Landkreises Ebersberg.

**b) Bushäuschen Netterndorf**

Für das geplante Bushäuschen kann vom Freistaat ein Zuschuss von 50 % beantragt werden. Es genügt eine lose Kostenaufstellung. Es ist noch offen, ob es aus Holz oder Glas errichtet werden soll.

## 9. Anfragen

**Sachverhalt:**

Keine Punkte.

| | |
|---|---|
| Martin Riedl | Barbara Weigl |
| 1. Bürgermeister | Schriftführerin |