



Niederschrift

über die

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Baiern

Datum: 13. November 2023
Uhrzeit: 19:00 Uhr - 19:50 Uhr
Ort: im Gemeindesaal Berganger
Schriftführer/in: Barbara Weigl

Teilnehmer:

1. Bürgermeister	Riedl Martin
2. Bürgermeister	Huber Georg
3. Bürgermeister	Maier Johann
Gemeinderat	Huber Johann
Gemeinderat	Maier Christian
Gemeinderat	Mayr jun. Isidor
Gemeinderat	Müller Alexander
Gemeinderätin	Neuner Ursula
Gemeinderätin	Riedl Brigitte
Gemeinderat	Schärfl Korbinian
Gemeinderätin	Stadler Veronika
Gemeinderat	Voglrieder Josef
Gemeinderat	Widmann Johann

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

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Bauanträge
 - 3.1 Antrag auf Vorbescheid zum Anbau einer Garage mit Kellerraum sowie einer Außentreppe und Erweiterung der Räume im OG und DG mit Verlängerung der Dreiecksgaube und Einbau einer Schleppgaube, Bergstraße 9
 - 3.2 Bauantrag zur Aufstockung der gesamten bestehenden Garage für eine Wohneinheit, Kapellenweg 1, 1 a und 1 b
 - 3.3 Bauantrag zur Errichtung einer Sicherheitsumwallung der Biogasanlage durch eine 1 m hohe Stahlbetonmauer mit Durchfahrtstor und Erdwall-Konstruktion mit Betonquadern und Lehm / Anschüttung an bestehendes Endlager, Großsterndorf 1
 - 3.4 Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Produktions- und Lagerraumes in Räumlichkeiten für einen Partyservice, Großrohrsdorf 10
4. 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, Berganger-Quellenweg, Änderung des Geltungsbereiches, Aufstellungsbeschluss
5. Kostenübernahme für LKW-Führerschein bei Feuerwehr
6. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung
7. Sonstiges
8. Anfragen

Der Vorsitzende eröffnete um 19:00 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

1. Bürgerfragen

Sachverhalt:

Keine Fragen.

2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift

Sachverhalt:

Die öffentliche Niederschrift vom 9. Oktober 2023 konnte jedes Gemeinderatsmitglied über das RIS einsehen.

Beschluss:

Die öffentliche Niederschrift vom 9. Oktober 2023 wird vom Gemeinderat einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Abstimmungsbemerkung:

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

3. Bauanträge

3.1 Antrag auf Vorbescheid zum Anbau einer Garage mit Kellerraum sowie einer Außentreppe und Erweiterung der Räume im OG und DG mit Verlängerung der Dreiecksgaube und Einbau einer Schleppgaube, Bergstraße 9

Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut, das um- und ausgebaut werden soll. Angefragt ist:

- der Anbau einer Garage mit anschließendem Nebenraum (Keller),
- Erweiterung des bestehenden Quergiebels um ca. 2,0 m, um die geplante Außentreppe mit einer Verglasung einhausen zu können,
- Errichtung eines weiteren Quergiebels (im Antrag als Schleppgaube bezeichnet) mit einer Breite von ca. 2,90 m mit Erweiterung des Ober- und Dachgeschosses um ca. 2,50 m und
- Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit im Dachgeschoss.

Das Vorhaben widerspricht in folgenden Punkten den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes:

1. Errichtung der Garage mit Nebenraum (im Eingabeplan als Keller bezeichnet) außerhalb der überbaubaren Flächen.
2. Je Gebäude ist nur ein Zwerchgiebel zulässig. Geplant ist die Errichtung eines zweiten Zwerchgiebels („Schleppgaube“).
3. Zwerchgiebel (Quergiebel) sind nur bei E+D zulässig – geplant Zwerchgiebel bei E+1+D.
4. Zwerchgiebel sind bündig mit der Außenwand herzustellen – geplant: Zwerchgiebel („Schleppgaube“) springt um 2,20 m vor die Außenwand. Der bestehende Quergiebel wird um 2,0 m vor die Außenwand gezogen.
5. Max. zulässige Breite der Zwerchgiebel: 3,50 m – geplant: 5,00 m bei der geplanten Erweiterung der Quergiebels.
6. Überschreitung der zulässigen Wandhöhe von 5,0 m beim Zwerchgiebel („Schleppgaube“) auf 7,95 m und bei der Quergiebelerweiterung auf ca. 8,25 m.
7. Als Dachform wird Satteldach mit 25° bis 30° Dachneigung – geplant: Errichtung des Zwerchgiebels („Schleppgaube“) mit einem Pultdach mit 7°.
8. Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,25 auf 0,434.
9. Überschreitung der zulässigen GFZ von 0,5 auf 0,746.

Der Antragsteller hat die Befreiungen beantragt, aber nicht begründet.

Da der Antragsteller zu seinem Vorbescheid auch keine Frage(n) gestellt hat, ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beschriebenen Vorhabens Gegenstand der Anfrage.

Die oben aufgeführten Befreiungen sind notwendig und erforderlich, um das Bauvorhaben wie gewünscht verwirklichen zu können.

Die erforderlichen vier Kfz-Stellplätze sind in Form von drei Garagen und einem offenen Stellplatz nachgewiesen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung wird erteilt und den erforderlichen Befreiungen zugestimmt. Der Gemeinderat regt an, dass ein durchgezogener Quergiebel optisch besser wirkt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

3.2 Bauantrag zur Aufstockung der gesamten bestehenden Garage für eine Wohneinheit, Kapellenweg 1, 1 a und 1 b

Sachverhalt:

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

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Garage bebaut.

Geplant ist die Aufstockung der Garage für den Einbau einer weiteren Wohneinheit.

Der Antragsteller hat dazu einen Antrag auf Vorbescheid mit zwei Varianten eingereicht, denen der Gemeinderat mit Beschluss vom 11.04.2023 zugestimmt hat. Das Landratsamt Ebersberg hat den Antrag auf Vorbescheid bisher nicht genehmigt.

Der Bauantrag entspricht der Variante 1 des Vorbescheides. Es ergeben sich keine Änderungen.

Um die Abstandsflächen einhalten zu können, wird die westliche Grundstücksgrenze neu vermessen (siehe Eingabeplan, Grundriss OG).

Für das Vorhaben sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung zwei zusätzliche Kfz-Stellplätze nachzuweisen. Offensichtlich sollen die im Stellplatzplan mit den Nrn. 3 (1b) und 4 (1b) dargestellten Stellplätze dem Vorhaben als Nachweis dienen. Notwendige Stellplätze müssen ungehindert und unabhängig voneinander befahrbar und nutzbar sein. Das ist vorliegend der Fall, da Stellplatz Nr. 3 (1b) über den Kapellenweg und Stellplatz Nr. 4 (1b) über die vorhandene Zufahrt von Süden angefahren werden kann, wie auch schon der Garagenstellplatz 2 (1b).

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

Abstimmungsbemerkung:

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

3.3 Bauantrag zur Errichtung einer Sicherheitsumwallung der Biogasanlage durch eine 1 m hohe Stahlbetonmauer mit Durchfahrtstor und Erdwall-Konstruktion mit Betonelementen und Lehm / Anschüttung an bestehendes Endlager, Großesterndorf 1

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich am nördlichen Ortsrand von Großesterndorf im Außenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiern ist das Grundstück als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt.

Die Grundstücke sind mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle und einer Biogasanlage bebaut.

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 stellt neben Anforderungen an Neuanlagen im § 68 AwSV auch Anforderungen an Bestandsanlagen. Unter anderem wird in § 68 Abs. 10 AwSV gefordert, dass bestehende Biogasanlagen mit Gärsubstraten ausschließlich landwirtschaftlicher Herkunft mit einer Umwallung zu versehen bzw. nachzurüsten sind. Die Umwallung ist Teil der Sicherheitseinrichtungen der Biogasanlage. Sie soll sicherstellen, dass im Schadensfall austretende wassergefährdende Stoffe mindestens 72 Stunden zurückgehalten werden können.

Geplant ist die Errichtung einer Sicherheitsumwallung um die bestehende Biogasanlage herum mit einer 1 m hohen Stahlbetonmauer (im Lageplan lila dargestellt) sowie einer 3 m breiten und 3,75 m hohen Erdwall-Konstruktion mit Betonelementen und Lehm (im Lageplan hellgrün dargestellt). Dadurch soll sichergestellt werden, dass im Fall des vollständigen Auslaufens des Endlagers der Biogasanlage über die Geländeoberkante und eines gleichzeitigen Starkregenereignisses die Sicherheitsumwallung ausreichend viel Volumen aufnehmen und halten kann, bis eine zeitnahe Beseitigung erfolgt. Durch die Erdwall-Konstruktion mit Betonteilen soll im Havariefall der Inhalt unterhalb der Geländeoberkante ausreichend stabilisiert werden, um ein Auslaufen zu verhindern. Dabei muss die Umwallung nicht vollständig geschlossen sein, wenn die Einbeziehung von Ge-

bäuden bzw. Gebäudewänden oder auch die Topografie des Geländes, das vorliegend von Norden nach Süden hin abfällt, eine Rückhaltung ausgetretener Stoffe in der Umwallung sicherstellt.

Bei dem Antrag handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Ein Stellplatznachweis wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

3.4 Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Produktions- und Lagerraumes in Räumlichkeiten für einen Partyservice, Großrohrsdorf 10

Sachverhalt:

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

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bayern ist das Grundstück als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt.

In unmittelbarer Nähe befinden sich östlich des Grundstücks ein ehem. Kleinbauernhof und Gasthaus um 1800 (Großrohrsdorf 13) und der Wohnteil eines Einfirsthofes von 1869 (Großrohrsdorf 12), die in der Liste der Baudenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt werden.

Das Grundstück ist mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut.

Geplant ist die Nutzungsänderung eines Zimmers und eines Teiles der Garage des Wohnhauses in Räumlichkeiten für einen Partyservice. Dazu werden zwei Wände innerhalb des ‚Zimmers‘ beseitigt und zur Abtrennung je eine Wand in der ‚Garage‘ und zum ‚Gang‘ eingezogen.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Für das Vorhaben ist nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung ein zusätzlicher Kfz-Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung wird erteilt. Der erforderliche Kfz-Stellplatz ist gegenüber dem Landratsamt Ebersberg nachzuweisen.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

4. 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, Berganger-Quellenweg, Änderung des Geltungsbereiches, Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hatte zuletzt am 11.09.2023 die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Berganger-Quellenweg beschlossen. Zwischenzeitlich wurde ein neuer Plan für den Geltungsbereich erstellt. Dieser weicht leicht von dem Plan vom 11.09.2023 ab. Die Änderung des Geltungsbereichs hat einen neuen Aufstellungsbeschluss zur Folge.

Die Gemeinde Baiern möchte im südwestlichen Bereich von Berganger ein neues Baugebiet ausweisen. Es werden bis zu 8 Bauparzellen für Wohngebäuden entstehen. Hierfür soll die Ortsrandeingrünung des nördlich gelegenen Baugebiets „Berganger-West zwischen Kapellenweg- und Quellenweg“ weiter nach Süden an den neuen Ortsrand verlegt. Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet aktuell Grünfläche, Sportplatz und einen geplanten Landschaftsbestandteil dar. Das Gebiet umfasst die FINrn. 2347/8, 2339/5 Teil, 2338 Teil und 2340 Teil. Mit der Änderung soll das Gebiet als Wohnfläche und im südlichen und westlichen Bereich als Grünfläche dargestellt werden. Die restlichen Flächen der alten Sportplatz Darstellung werden gemäß der tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Östlich dieses Bereichs soll zwischen der Straße und dem vorhandenen Weiher eine kleinere Bauparzelle für eingeschossiges kleineres Wohnhaus entstehen (<65m² Grundfläche). Dieser Bereich ist derzeit als Grünfläche und geplantes Landschaftsbestandteil dargestellt. Die Darstellung des geplanten Landschaftsbestandteils geht auf den Ursprungsflächennutzungsplan aus dem Jahr 1995 zurück. Seitdem hat sich in dieser Hinsicht jedoch nichts Weiteres ergeben.

Beschluss:

Der Aufstellungsbeschluss vom 11.09.2023 wird aufgehoben.

Der Gemeinderat beschließt den Flächennutzungsplan im Bereich südwestlich von Berganger zu ändern.

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Norden: Wohnbebauung

Osten: Fläche für die Landwirtschaft/Gemeindeverbindungsstraße Nr. 13

Süden: Fläche für die Landwirtschaft

Westen: Fläche für die Landwirtschaft

Das Plangebiet umfasst die FINrn. 2347/8, 2339/5 Teil, 2338 Teil, 2366 Teil und 2340 Teil jeweils Gemarkung Baiern und ist aus dem Lageplan mit Datum 13.11.2023 der Anlage zum Protokoll ersichtlich.

Es handelt sich um die 11. Änderung mit dem Namen „Berganger-Quellenweg“.

Mit der Ausarbeitung der Planunterlagen wird der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, Arnulfstraße 60, 80335 München beauftragt.

Der Aufstellungsbeschluss vom 11.09.2023 wird aufgehoben.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

5. Kostenübernahme für LKW-Führerschein bei Feuerwehr

Sachverhalt:

Die jungen Nachrücker als Maschinisten bei der Feuerwehr müssen im Besitz des LKW-Führerscheins sein. Die Gemeinde ist für die Aufrechterhaltung des Feuerwehrdienstes verpflichtet und muss die Kosten für den LKW-Führerschein übernehmen. Für die Feuerwehrfahrzeuge reicht die Klasse C aus. Der Führerscheinwerb für die Klasse C kostet ungefähr 3.000 €.

Voraussetzung für die Kostenübernahme durch die Gemeinde ist, dass sich die Person als Maschinist bei der Feuerwehr zur Verfügung stellt und auch der entsprechende Bedarf besteht.

Beschluss:

Der Gemeinderat Baiern stimmt einer bedarfsorientierten Kostenübernahme des Führerscheinwerbs der Klasse C mit Kosten von ca. 3.000 € bei der Feuerwehr zu. Voraussetzung ist, dass sich der jeweilige Feuerwehrangehörige als Maschinist zur Verfügung stellt.

Abstimmungsergebnis: 13 : 0

6. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Sachverhalt:

Liegen keine vor.

7. Sonstiges

Sachverhalt:

a) Zweckvereinbarung Breitbandausbau

Zwischen der Gemeinde Baiern und der Gemeinde Glonn wurde eine Zweckvereinbarung zum Breitbandausbau am 26.9.2023 abgeschlossen. Die Gemeinde Glonn überträgt die notwendigen Schritte zum Breitbandausbau nach den Richtlinien des Bundes 2.0 für den Ort Herrmannsdorf mit Kostenbeteiligung an die Gemeinde Baiern.

b) Trinkwasserbrunnen Georgenberger Au

Den Zuschlag für die Grundwasserbohrungen erhielt die Firma ABT Wasser- und Umwelttechnik GmbH mit einer Auftragssumme von 176.124,76 € brutto. Die Angebotseröffnung fand am 28.9.2023 statt. Die Veranschlagungssumme lag bei 238.000 €.

c) Neues Rathaus Kulbing

Die Firma MÖM, Schlacht hat für die Vorhänge und Gardinenstangen der Büros und des Sitzungssaales ein Angebot vom 27.10.2023 vorgelegt. Mit Nähen und Montage belaufen sich die Kosten auf 5.805,00 € brutto. Der Auftrag wurde vom Bürgermeister bereits erteilt.

d) Kinderhaus Antholing

Die Möbel für die 3. Gruppe wurden in Auftrag gegeben und sollen im Januar 2024 geliefert werden. Bisher hat sich noch kein zusätzliches pädagogisches Personal für den Kindergarten gefunden.

8. Anfragen

Sachverhalt:

a) Betreuungspflicht ab 2026

GRin Veronika Stadler spricht die Ganztagsbetreuungspflicht ab 2026 der Gemeinden wieder an. Es sollen frühzeitig Planungen angestoßen werden.

Der Bürgermeister verweist hier auf die laufenden Gespräche mit potenziellen Trägern und Nachbarkommunen hin.

b) Geschwindigkeitsmessungen ZV Oberland

GR Christian Maier erkundigt sich, ob auch an anderen Stellen die Geschwindigkeitsmessung durchgeführt wird. Bisher ist nur eine Stelle bekannt. Laut Bürgermeister ist dies vorgesehen. Die Anfrage von GR Maier wird an den zuständigen Sachbearbeiter weitergegeben.

Martin Riedl
1. Bürgermeister

Barbara Weigl