



## Niederschrift

über die

## Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Baiern

Datum: 8. Mai 2023  
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 20:37 Uhr  
Ort: im Gemeindesaal Berganger  
Schriftführer/in: Barbara Weigl

---

### Teilnehmer:

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

### Entschuldigt:

Gemeinderat	Huber Johann
Gemeinderätin	Riedl Brigitte
Gemeinderat	Widmann Johann

### Sonstige Teilnehmer:

Top 3 - Herr Rinne, Energieagentur Ebersberg

<b>TOP</b>	<b>Tagesordnung öffentliche Sitzung</b>
------------	---

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift
3. Vorstellung Energienutzungsplan für Gemeinde Baiern durch Energieagentur Ebersberg/München
4. Bauanträge
  - 4.1 Bauantrag zum Einbau einer Einliegerwohnung in Doppelhaus, Bergstraße 27, Antholing
  - 4.2 Bauantrag zum Abbruch/Teilabbruch des Bestandsgebäudes aufgrund eines Gebäudebrandes und Errichtung einer Gewerbehalle (1. und 2. Bauabschnitt) sowie zum Abbruch des Daches aufgrund eines Gebäudebrandes und Errichtung eines neuen Daches einer Gewerbehalle (3. Bauabschnitt), Schwaigerweg 6, Piusheim
5. Europaweite Ausschreibung der Abfallentsorgung für Rest- und Bio-Müll ab 01.01.2024
6. Berufung Wahlvorstand für Landtag- und Bezirkstagswahl am 8.10.2023
7. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung
8. Sonstiges
9. Anfragen

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 Niederschrift vom 11. April 2023 konnte jedes Gemeinderatsmitglied über das RIS einsehen.

### **Beschluss:**

**Die öffentliche Niederschrift vom 11. April 2023 wird vom Gemeinderat einstimmig genehmigt.**

### **Abstimmungsergebnis: 9 : 0**

Abstimmungsbemerkung:

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

## **3. Vorstellung Energienutzungsplan für Gemeinde Baiern durch Energieagentur Ebersberg/München**

### **Sachverhalt:**

Im Rahmen der digitalen Energienutzungsplanung für den Landkreis Ebersberg wurde durch die Energieagentur Ebersberg-München gGmbH und ENIANO GmbH ein Maßnahmenkatalog für jede Landkreiskommune erstellt. Die Erstellung wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie gefördert und ist somit kostenlos.

Der anwesende Herr Rinne von der Energieagentur Ebersberg stellt dem Gemeinderat den Maßnahmenkatalog der Gemeinde Baiern vor. Diesen erhielten die Gemeinderatsmitglieder als Anlage zur Sitzungsladung.

Im Maßnahmenkatalog sind die empfohlenen Projektvorschläge zusammengefasst. Jeder Projektvorschlag wird einzeln in einem Maßnahmenblatt ausführlich beschrieben.

Folgende Maßnahmenblätter wurden für die Gemeinde Baiern erstellt: Entwicklung Standortkonzept Freiflächen-PV, Aktivierung privater Eigentümer zum Ausbau von Dach-PV, Detailkonzept für den PV-Ausbau auf kommunalen Liegenschaften, Energiekonzept Grundschule, Energiekonzepte Unternehmen, Klimagerechte Bauleitplanung, Wärmeversorgung Neubaugebiet Berganger, Optimierung Wasserversorgung.

Windkraftanlagen bieten sich aufgrund der geographischen Lage des Gemeindegebietes nicht an.

Im Gemeinderat wird über die mögliche Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen beraten. Für den Ausbau von Dach-PV würden sich Großdächer anbieten. Deshalb sollen die privaten Eigentümer im Gmoabladl darauf hingewiesen werden.

Für den Neubau Bauhof/FFW-Haus ist eine Dach PV-Anlage geplant. Hierfür muss ein Konzept erstellt werden.

Der Bürgermeister bedankt sich bei Herrn Rinne für die ausführlichen Informationen. Der Gemeinderat wird die empfohlenen Maßnahmen überdenken und in weiteren Sitzungen darüber beraten. Der Gemeinderat Baiern nimmt den Energienutzungsplan zur Kenntnis.

#### **4. Bauanträge**

##### **4.1 Bauantrag zum Einbau einer Einliegerwohnung in Doppelhaus, Bergstraße 27, Antholing**

###### **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 Reiheneckhaus bebaut, in das eine zweite Wohneinheit (Einlieger) eingebaut werden soll. Dazu ist geplant das Obergeschoss der bestehenden Doppelgarage, das 1999 als Kinderzimmer genehmigt wurde, als Wohnraum auszubauen bzw. umzunutzen (Wohnen, Schlafen, Bad und WC) und durch Anbau einer Treppe und eines Balkons separat zugänglich zu machen. Das im bestehenden Wohnhaus als ‚Büro‘ bezeichnete Zimmer soll zur Küche umgebaut und durch Einzug einer Wand vom übrigen Gebäude baulich getrennt werden, sodass eine eigenständige Wohneinheit entsteht. Weitere bauliche Erweiterungen sind nicht geplant.

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes. Weder GRZ noch GFZ (0,46 – zulässig 0,5) werden durch das Vorhaben überschritten. Auch für die Garage mit dem seinerzeit genehmigten Kinderzimmer im Obergeschoss wurde bereits eine Befreiung erteilt. Lediglich die Errichtung der Außentreppe und des Balkons bedürfen einer Befreiung, da diese außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden sollen. Die Verwaltung empfiehlt der Befreiung zuzustimmen, da diese städtebaulich vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks über die Fl.-Nr. 560 ist durch ein Geh- und Fahrrecht gesichert.

Die erforderlichen vier Kfz-Stellplätze sind in Form von drei Garagenstellplätzen und zwei offenen Stellplätzen nachgewiesen.

###### **Beschluss:**

**Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt und der Befreiung für die Errichtung der Außentreppe und des Balkons außerhalb der überbaubaren Flächen zugestimmt.**

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

##### **4.2 Bauantrag zum Abbruch/Teilabbruch des Bestandsgebäudes aufgrund eines Gebäudebrandes und Errichtung einer Gewerbehalle (1. und 2. Bauabschnitt) sowie zum Abbruch des Daches aufgrund eines Gebäudebrandes und Errichtung eines neuen Daches einer Gewerbehalle (3. Bauabschnitt), Schwaigerweg 6, Piusheim**

###### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben befindet sich in Piusheim im Geltungsbereich der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Piusheim“. Die Satzung legt bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteile fest und bezieht einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang be-

bauten Ortsteile ein. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB.

In unmittelbarer Nähe befindet sich nördlich des Grundstücks das sogenannte Piusheim – eine ehemalige Erziehungsanstalt mit integrierter Hauskapelle – aus dem Jahr 1912/13 sowie eine Parkanlage mit Landschaftspark, die in der Liste der Baudenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt werden.

Die Grundstücke sind mit den Gebäuden der Freien Schule Glonntal bebaut. Bei einem Großbrand wurden ein Hackschnitzzellager und eine Schreinerei schwer beschädigt bzw. zerstört. Beantragt sind der Abbruch des abgebrannten Bestandsgebäudes und die Neuerrichtung einer Gewerbehalle (1. und 2. Bauabschnitt) sowie der Abbruch des Daches einer Gewerbehalle und dessen Neuerrichtung (3. Bauabschnitt). Welche Nutzung die Gewerbehalle künftig erfahren soll, stand bei Antragstellung noch nicht fest.

Neubau	Bestand
- GR: 43,38 m x 15,41 m = 668,49 m <sup>2</sup> - WH: 8,0 m / 5,20 m - FH: 5,65 m - Satteldach mit 3,3°	- GR: 17,32 m x 35,94 m = 622,48 m <sup>2</sup> - WH: 8,0 m / 5,20 m - FH: 5,65 m - Satteldach mit 3°

Die Satzung lässt die Errichtung von gewerblichen Gebäuden / Nutzungen an dieser Stelle zu, sodass das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung zulässig ist.

Da es sich bei dem Vorhaben um den Wiederaufbau eines Bestandsgebäudes handelt fügt sich das Vorhaben auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein.

Der Antragsteller weist auf dem Baugrundstück insgesamt 36 Kfz-Stellplätze nach, benötigt nach seiner Berechnung jedoch nur 15 Stellplätze. Die überzähligen 21 Stellplätze werden für andere Nutzungsarten im Bereich des Baugrundstücks benötigt. Für das beantragte Vorhaben sind die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen.

Nach § 3 der gemeindlichen Baugestaltungssatzung müssen sich Dächer von Hauptgebäuden hinsichtlich Neigung und Dacheindeckung der Dachgestaltung in der näheren Umgebung anpassen. Dabei sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einem Dachüberstand von 50 cm an Giebel- und Traufseite zulässig.

Das Vorhaben verfügt zwar über zwei entgegengesetzt geneigten Dachflächen, die an der höchsten, waagerechten Kante, dem Dachfirst, aufeinandertreffen und entspricht damit der Definition des Satteldaches. Durch die besonders flache Dachneigung von max. 3,3° und Giebelwänden, die attikaähnlich über den Dachrand ragen und somit das Dach verdecken, wird das Dach optisch als Flachdach wahrgenommen. Es passt sich dadurch nicht mehr der Umgebung mit teilweise sehr steilen Dächern an; ebenso fehlt es an den Dachüberständen.

Zur Erhaltung und äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zur Durchführung baugestalterischer Absichten hat sich die Gemeinde Baiern eine Baugestaltungssatzung gegeben. Geregelt wird u. a., dass sich Dächer von Hauptgebäuden hinsichtlich Neigung und Dacheindeckung der Dachgestaltung in der näheren Umgebung anpassen müssen und Hauptgebäude nur mit Satteldächern errichtet werden dürfen. Durch eine einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft im gesamten Gemeindegebiet soll das Ortsbild geschützt und ortsunübliche Flachdächer (oder wie vorliegend flach geneigte Dächer) ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung dieses ortsgestalterischen Rahmens soll für Neubebauungen eine möglichst einheitliche und möglichst ruhige Dachlandschaft erreicht werden. Darüber hinaus befinden sich im Umgriff des Vorhabens überwiegend Gebäude mit teilweise sehr steilen Satteldächern. Die Verwaltung empfiehlt der Abweichung nicht zuzustimmen, da es sich um ein Gebäude handelt,

dass die Umgebung von Piusheim nachhaltig und in nicht unbeachtlicher Weise prägt und regt eine diesbezügliche Umplanung an.

**Beschluss:**

**Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung wird erteilt. Der Abweichung von der Baugestaltungssatzung zur Errichtung eines „Satteldaches“ mit 3° wird nicht zugestimmt.**

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**5. Europaweite Ausschreibung der Abfallentsorgung für Rest- und Bio-Müll ab 01.01.2024**

**Sachverhalt:**

Der Vertrag mit dem derzeitigen Abfallentsorgungsunternehmen Firma Heinz GmbH & Co KG läuft zum 31.12.2023 aus. Auf Grund der Überschreitung des Schwellenwertes von 215.000,00 € ist eine europaweite Ausschreibung erforderlich. Der Auftragswert beträgt ca. 1.200.000,00 € bei einer Laufzeit von 4 Jahren, bezogen auf alle Gemeinden der VG Glonn. Die Ausschreibung erfolgt gebündelt für alle Mitgliedsgemeinden der VG Glonn.

Folgende Tätigkeiten der Abfallentsorgung betreffen die Ausschreibung:

1. Einsammeln des gesamten Restmülls, verwiegen und Transport zur Deponie nach Ebersberg
2. Einsammeln des gesamten BIO- Abfalls, verwiegen und Transport zum vorgegebenen Komposthof oder zur Deponie nach Ebersberg

Um das wirtschaftlichste Angebot zu erhalten, werden neben dem Preis, Wertungskriterien wie Entlohnung der Mitarbeiter und ökologische Fahrzeuge bewertet

**Beschluss:**

**Die Verwaltung schlägt vor, den nach europaweiter Ausschreibung wirtschaftlichsten Anbieter zu beauftragen. Die Vergabe kann maximal für 4 Jahre erfolgen. Es wird vorgeschlagen den Vertrag für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis zum 31.12.2025 zu schließen mit einer Verlängerungsoption auf zwei weitere Jahre (01.01.2026 – 31.12.2027). Diese Option auf Verlängerung erfolgt automatisch, solange der Auftraggeber den Vertrag nicht fristgerecht zum 31.12.2025 kündigt (Kündigungsfrist 6 Monate).**

**Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren zur europaweiten Ausschreibung der Abfallentsorgung (Rest- und Bio-Müll) an die Zentrale Beschaffungsstelle des Zweckverbandes KD Oberland zu übergeben.**

**Der Bürgermeister wird ermächtigt die Vergabeentscheidung nach den vorgegebenen Zuschlagskriterien in den Ausschreibungsunterlagen zu treffen und den Zuschlag zu erteilen.**

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

**6. Berufung Wahlvorstand für Landtag- und Bezirkstagswahl am 8.10.2023**

**Sachverhalt:**

Für die bevorstehende Landtag- und Bezirkstagswahl am 8.10.2023 sind die Wahlvorsteher, Schriftführer, deren Stellvertreter und Beisitzer zu berufen.

Für die Urnenwahl werden vorgeschlagen:

Wahlvorsteher: Martin Riedl

stellv. Wahlvorsteher: Johann Widmann, Netterndorf

Schriftführer: Barbara Weigl

stellv. Schriftführer: Isidor Mayr, jun.

Beisitzer: Christian Maier, Alexander Müller, Johann Huber (Quellenweg 3),

Raphael Heiß (Bergstr. 60), Marina Mayr (Kreithann 7), Bernadette Heller (Engerling 2),

Martin Hagenrainer (Weidacher Weg 13)

Für die Briefwahl werden vorgeschlagen:

Wahlvorsteher: Georg Huber

stellv. Wahlvorsteher: Johann Maier (Bergstr. 23)

Schriftführer: Ursula Neuner

stellv. Schriftführer: Ursula Maier (Glonner Str. 19a)

Beisitzer: Brigitte Riedl, Josef Voglrieder, Korbinian Schärfl, Jonas Gruber (Kapellenweg 17),

Josephine Messerer (Angerweg 3b), Stefan Zellermayr (Angerweg 7),

Monika Hagenrainer (Alpenstr. 24), Christa Seidl (Großrohrsdorf 9a)

Die zeitliche Einteilung erfolgt später.

### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat Baiern erklärt sich mit der Einteilung zur Landtag- und Bezirkstagswahl am 8.10.2023 einverstanden.**

**Abstimmungsergebnis: 10 : 0**

## **7. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung**

### **Sachverhalt:**

Liegen nicht vor.

## **8. Sonstiges**

### **Sachverhalt:**

Keine Punkte.

## **9. Anfragen**

### **Sachverhalt:**

#### **Gemeindeverbindungsstraße Großrohrsdorf zur Staatsstraße**

GR Christian Maier wurde über den schlechten Zustand dieser Straße von einem Anwohner informiert und fragt an, inwieweit sich die Gemeinde an einer Sanierung beteiligt.

---

Martin Riedl  
1. Bürgermeister

---

Barbara Weigl