



Niederschrift

über die

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates Baiern

Datum: 11. April 2023
Uhrzeit: 19:30 Uhr - 20:00 Uhr
Ort: 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
Gemeinderätin	Riedl Brigitte
Gemeinderat	Schärfl Korbinian
Gemeinderätin	Stadler Veronika
Gemeinderat	Widmann Johann

Entschuldigt:

Gemeinderat	Huber Johann
Gemeinderat	Voglrieder Josef

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

1. Bürgerfragen
2. Genehmigung der Sitzungsniederschriften Februar und März
3. Bauanträge
- 3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung der Garage für eine Wohneinheit, Kapellenweg 1, 1 a, 1 b, Berganger
- 3.2 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Nebengebäudes und Wiederaufbau eines Aus-tragshauses, Braunautal 20, Berganger
4. Vergabe Trockenbau-Akustikdecke neues Rathaus
5. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung
6. Sonstiges
7. 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 Sitzungsniederschriften Februar und März

Sachverhalt:

a) Sitzungsniederschrift vom Februar 2023

Die öffentliche Niederschrift vom 13. Februar 2023 konnte jedes Gemeinderatsmitglied über das RIS einsehen.

b) Sitzungsniederschrift vom 13. März 2023

Die öffentliche Niederschrift vom 13. März 2023 konnte jedes Gemeinderatsmitglied über das RIS einsehen.

Beschluss:

a) Beschluss

Die öffentliche Niederschrift vom 13. Februar 2023 wird vom Gemeinderat einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

Beschluss:

b) Beschluss

Die öffentliche Niederschrift vom 13. März 2023 wird vom Gemeinderat einstimmig genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

3. Bauanträge

3.1 Antrag auf Vorbescheid zur Aufstockung der Garage für eine Wohneinheit, Kapellenweg 1, 1 a, 1 b, Berganger

Sachverhalt:

Das Vorhaben befindet sich in Baiern 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.

Angefragt ist die Aufstockung der Garage um 2,17 m für den Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit. Dazu hat der Antragsteller 2 Varianten vorgelegt, die sich lediglich darin unterscheiden, dass das Obergeschoss bei Variante 2 um 0,45 m zurückversetzt ist. Damit soll erreicht werden, dass die erforderliche Abstandsfläche zur westlichen Grundstücksgrenze eingehalten werden kann.

Garage – Bestand	Garage – Variante 1	Garage – Variante 2
- E+DG - GR: 12,53 m x 6,54 m = 81,95 m ² - WH: 3,02 m / 4,22 m - FH: 5,43 m - Satteldach mit 26°	- E+1+DG - GR: wie Bestand - WH: 5,19 m / 6,39 m - FH: 7,60 m - Satteldach mit 26°	- E+1+DG - GR: wie Bestand - WH: 5,19 m / 6,39 m - FH: 7,60 m - Satteldach mit 26°

Der Antragsteller hat zu seinem Vorhaben folgende Fragen gestellt:

1. Ist es zulässig, entsprechend den dargestellten Planskizzen, auf der Flurnummer 2364/2 die bestehende Garage aufzustocken?
2. Ist eine Aufstockung, gemäß den Planskizzen, mit einer
 - Gebäudelänge: 12,08 m bzw. 12,53 m,
 - Gebäudebreite: 6,54 m,
 - Wandhöhe Norden: 5,23 m,
 - Wandhöhe Süden: 6,39 m,
 - Firsthöhe: 7,60 m und
 - Dachneigung: 26°

zulässig?

3. Kann dem Antrag auf Erteilung einer Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften der BayBO zur Verringerung der Abstandsfläche auf 2,55 m an der nördlichen Gebäudekante zugestimmt werden?

4.

zu 1. und 2.

Ein Vorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB planungsrechtlich zulässig, wenn es sich u. a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt.

Das Vorhaben fügt sich nach Art der baulichen Nutzung in die Umgebungsbebauung ein, da sich im Umgriff vornehmlich Wohnhäuser befinden. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben ebenfalls in die Umgebungsbebauung ein, da sich im Umgriff Gebäude mit höheren Grundflächen bzw. Wand- und Firsthöhen befinden.

zu 3.

Der Abweichungsantrag steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Abstandsflächenrecht des Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO. Da es sich vorliegend um kein bauplanungsrechtliches, sondern um ein bauordnungsrechtliches Thema handelt, ist durch die Gemeinde Baiern bezüglich des Abweichungsantrages nichts zu veranlassen.

Der Antragsteller hat die erforderlichen Kfz-Stellplätze nicht dargestellt. Allerdings sind die Kfz-Stellplätze auch nicht Gegenstand dieses Vorbescheides.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung wird erteilt.

Die Gemeinde weist vorsorglich darauf hin, dass die erforderlichen Kfz-Stellplätze nachzuweisen sind.

Abstimmungsergebnis: 10 : 0

Abstimmungsbemerkung:

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

3.2 Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Nebengebäudes und Wiederaufbau eines Austragshauses, Braunautal 20, Berganger

Sachverhalt:

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

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Baiern ist das Grundstück als ‚Dorfgebiet‘ dargestellt. Unmittelbar gegenüber dem angefragten Vorhaben befindet sich ein Bauernhaus aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, das in der Liste der Baudenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege geführt wird.

Das Grundstück ist mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle, bestehend aus mehreren Wirtschaftsgebäuden sowie einem Wohnhaus, bebaut.

Angefragt ist der Abbruch des Nebengebäudes südlich des Wohnhauses und die Errichtung eines Austragshauses an gleicher Stelle.

Austragshaus

- E+DG (DG ausgebaut)
- GR: 10,00 m x 11,00 m = 110,00 m²
- WH: 5,13 m
- FH: 6,95 m
- Satteldach mit 20°

Der Antragsteller hat zu seinem Vorhaben folgende Frage gestellt: *Ist es zulässig auf der Flurnummer 2199 ein Austragshaus, entsprechend den dargestellten Planskizzen, zu errichten?*

Die grundsätzliche Privilegierung von landwirtschaftlichen Wohnbauvorhaben im Außenbereich erfüllt nach der geltenden Rechtsprechung grundsätzlich nur bis zu 2 Wohneinheiten die Anforderungen des Tatbestandsmerkmals des „Dienens“ nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Zusätzliche Wohneinheiten erfüllen keine „dienende“ Funktion und fallen somit unter keinen der Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 BauGB. Da den im Bauamt vorhandenen Unterlagen nicht entnommen werden kann, wieviel Wohneinheiten sich auf der Hofstelle insgesamt befinden, kann seitens der Verwaltung nur dahingehend Stellung genommen werden, als das nach Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden dürfen. Das schließt die Errichtung eines Austragshauses ein.

Die Zulässigkeit der Errichtung einer weiteren, nicht nach Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Wohneinheit würde sich nach § 35 Abs. 2 BauGB richten. Die Prüfung, ob sie danach zulässig ist, weil Ihre Errichtung und Benutzung öffentliche Belange i. S. d. § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt, obliegt dem Landratsamt Ebersberg.

Die Errichtung eines Wohnhauses nach § 35 Abs. 4 BauGB kommt nicht Betracht, da bei den in Frage kommenden Ziffern immer ein schon bestehendes Wohnhaus Voraussetzung ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zur vorliegenden Planung wird erteilt. Die Gemeinde Baiern setzt voraus, dass die Erschließung gemäß den Angaben des Antragstellers gesichert ist und verweist darauf, dass im Bauantragsverfahren die erforderlichen Kfz-Stellplätze nachzuweisen sind.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

4. Vergabe Trockenbau-Akustikdecke neues Rathaus

Sachverhalt:

Für die beiden Büros (Bürgermeister, Sekretariat) und dem Sitzungssaal des neuen Rathauses ist der Einbau einer Akustikdecke vorgesehen. Von der Fa. Kellermayer-Innenausbau, Kolbermoor liegt dazu ein Angebot über 9.063,93 € brutto vor. Das Angebot beinhaltet eine Alternativvariante bei der Gestaltung des Deckenfries. Es soll vor Ort mit den Handwerkern abgeklärt werden, welche Gestaltungsvariante in Frage kommt.

Die Firma hat für die Gemeinde bereits eine Deckensanierung zur vollsten Zufriedenheit durchgeführt. Aufgrund des Auftragswertes kann auf ein weiteres Angebot verzichtet werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für die Trockenbau-Akustikdecke des neuen Rathauses an die Firma Kellermayer-Innenausbau, Kolbermoor aufgrund des Angebotes vom 1.4.2023 zum Angebotspreis von 9.063,93 € brutto. Das Angebot der Firma Kellermayer-Innenausbau muss entsprechend der Gestaltungsvariante des Deckenfrieses angepasst werden.

Abstimmungsergebnis: 11 : 0

5. Bekanntgaben aus nichtöffentlicher Sitzung

Sachverhalt:

1. Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für die Erschließungsarbeiten beim Neubau Rathaus an den preisgünstigsten Bieter die Firma Stefan Gerg GmbH, Schlacht zum Angebotspreis von 312.710,58 € brutto.
2. Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für die Verputzarbeiten beim Neubau Rathaus an den preisgünstigsten Bieter die Firma Stix Bau GmbH & Co.KG zum Angebotspreis von 82.950,74 € brutto.
3. Der Gemeinderat Baiern vergibt den Auftrag für die Estricharbeiten beim Neubau Rathaus an die Firma Singhammer Bodensysteme GmbH, Rimsting zum Angebotspreis von 25.590,95 € brutto.
4. Der Gemeinderat Baiern stimmt der Vereinnahmung einer Spende von 1.000 € für kulturelle Zwecke zu.

6. Sonstiges

Sachverhalt:

a) Infomaterial Bürgerapp

Ein junges Startup-Unternehmen aus Ebersberg hat eine Bürgerapp entwickelt und ihr Produkt der Gemeinde vorgestellt. In einer beiliegenden Aufstellung sind die Möglichkeiten ersichtlich, was diese App alles an Information zu bieten hat.

Die Gemeinde würde die App für die Bürger im ersten Jahr kostenlos zum Testen erhalten. Danach muss die Gemeinde 1.200 € jährlich für die komplette Administration und Verwaltung zahlen.

Der Gemeinderat möchte die Bürgerapp derzeit nicht einführen. Durch die Neugestaltung und Überarbeitung der Homepage der Gemeinde wird es auch neue Bürgerinformationen geben. Es würde auch Sinn machen, gemeinsam mit den anderen VG-Gemeinden diese Bürgerapp des Ebersberger Unternehmens anzubieten.

b) Gemeindearchiv – Info

Frau Bernadette Heller wird auf Minijobbasis bei der Gemeinde eingestellt, um das Gemeindearchiv im neuen Rathaus einzurichten. Frau Heller macht derzeit eine Ausbildung zur Diplomarchivarin beim Bayer. Staatsarchiv.

7. Anfragen

Sachverhalt:

Fräsgut für Feldwege

GR Isidor Mayr fragt an, ob die Gemeinde wieder Material für den Wegebau zur Verfügung stellt, da zwei Feldwege herzurichten sind. Es betrifft die Feldwege von Kreithann ins Söhler Moos und von Netterndorf Richtung Esterndorf. Die Gemeinde wird die Materialkosten übernehmen.

Martin Riedl
1. Bürgermeister

Barbara Weigl