GEMEINDE BAIERBRUNN

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 06.10.2026
Beginn:	20:03 Uhr
Ende	23:08 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzende

Keller, Sandra

Mitglieder des Gemeinderates

Franke, Hubert
Gerb, Robert
Harfich, Uwe
Kaldenbach, Christian
Ketterl, Michael
Kuhn, Ursula
Maiwald, Felix
Martín Martín, Vidal
Nath, Ravindra
Ringlstetter, Barbara
Wehr, Birgit, Dr.
Willenbrock, Ruth
Zühlcke, Christoph
Zwiefelhofer, Christine

Schriftführer

Rudolph, Matteo

Verwaltung

Gröschner, Julia	bis TOP 8 ö
Lutz, Robert	

Weitere Anwesende:

Frau Legler, SMP Projektsteuerung	TOP 5 ö

Abwesende und entschuldigte Personen:

Vorsitzender

Ott, Patrick

Mitglieder des Gemeinderates

Coenenberg, Alexandra, Prof. Dr.

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Bericht der Vorsitzenden
Vorlage: BGM/008/2026

2. Ordentliche Anfragen
Vorlage: GL/071/2026

3. Spontananfragen

4. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 15.09.2026
Vorlage: Sek/017/2026

5. Erweiterung, Sanierung und Umbau der Grundschule Baierbrunn, hier: Bekanntgabe und Genehmigung der Gesamtbaukosten
Vorlage: Bau/019/2026

6. Entscheidung über die Fortführung freiwilliger Arbeitgeberleistungen: Fahrtkostenzuschuss, Sachbezug
Vorlage: Perso/014/2026

7. Unterführung Oberdiller Straße: Errichtung von Bedarfsschranken
Vorlage: GL/069/2026

8. 30/2026; Nutzungsänderung des UG: Büro wird zur Wohnung mit Einbau eines Duschbades; Fl.-Nr. 204/4; Kreuzwiesenstr. 9
Vorlage: Bau/018/2026

9. Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung des Denkmalobjekts Gasthof "Zur Post" für eine reine Wohnnutzung mit 22 Wohneinheiten mit 18 barrierefreien bzw. seniorengerechten Wohnungen mit 22 Stellplätzen; Wolfratshauser Str. 13; Fl.-Nr. 1
Vorlage: BV/226/2026

10. Informationen aus dem Bauamt
Vorlage: BV/014/2026

11. Bekanntgabe nicht öffentlicher Beschlüsse
Vorlage: GL/066/2026

Der Vorsitzende eröffnet um 20:03 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Bericht des Vorsitzenden

Mitteilung:

1. **Sitzungskalender 2027**
   Der Sitzungskalender 2027 ist der Vorlage angefügt. Es wurden optionale Termine für Gemeinderatssitzungen (in Klammern gesetzt) eingetragen. Hintergrund hierfür ist, dass aufgrund der Ferien der 3-Wochen-Rhythmus nicht immer eingehalten werden kann und dadurch zusätzliche Beratungen möglich sind.

Zur Kenntnis genommen

2 Ordentliche Anfragen

Mitteilung:

GL-26-GR-Ö-056	GR 09.06.26	Martín Martín	GRM Martín Martín: Ist die Toilette am Sport und Bürgerzentrum schon für die Öffentlichkeit frei?

Einrichtung ist in Betrieb und nutzbar. Ein entsprechendes Hinweisschild wurde aufgestellt.

GL-26-GR-Ö-058	GR 09.06.26	Maiwald	GRM Maiwald: Eine Frau aus Buchenhain hat nach dem Sachstand zur Aufstellung einer gestifteten Sitzbank gestellt. Wo und wann wird die aufgestellt? Herr Maiwald gibt Kontakt an die Verwaltung weiter.

Die Bank sollte zwischenzeitlich aufgestellt sein.

GL-26-GR-Ö-074	GR 15.09.26	Zwiefelhofer	GRM Zwiefelhofer: Sind die gespendeten Bänke an der Lindenstraße schon fertiggestellt?

Die Bank wurde bestellt. Sobald sie da ist und aufgestellt wurde, wird im Gemeinderat davon berichtet.

GL-26-GR-Ö-061	GR 09.06.26	Zwiefelhofer	GRM Zwiefelhofer: Wann kommt das Gerüst am Bauhof weg?

Wurde schon entfernt.

GL-26-GR-Ö-064	GR 15.09.26	Keller	GRM Keller: Fußgängerampel an der B11/Hermann-Roth-Straße. Dort stehen noch die Baken, dies ist eine Sichtbehinderung insbesondere für kleine Kinder.

Erster Bürgermeister: Wird geprüft.
Update vom 29.09.26: Die entsprechende Anfrage beim Straßenbauamt blieb bisher leider unbeantwortet.
Update vom 30.09.26 - Rückmeldung der Straßenmeisterei:
Bei dem damaligen Schaden wurde die Ampelanlage nicht nur oberflächlich, sondern auch die Kabelschächte beschädigt.
Ein Tiefbauer, der den Schaden beseitigt, ist bereits beauftragt, hat aber aktuell anderweitig noch Aufträge mit höherer Priorität.
Anschließend muss das Fundament der Ampel neu gelegt werden. Erst dann kann die (Fußgänger-)Ampel final freigegeben werden.
Die Straßenmeisterei erwartet die Fertigstellung der Maßnahme baldmöglich und hofft, dass diese sogar noch in diesem Jahr erfolgen kann.

GL-26-GR-Ö-081	GR 15.09.26	Kuhn	GRM Kuhn: Leckage in der Turnhalle wurde nicht gefunden. Würde die Heizung mit dem Gebläse so bleiben?

Die Leckage wurde bisher nicht gefunden. Das Bauamt wird Revisionsöffnungen einsetzen lassen. Der Boden wird in Folge dessen in Stand gesetzt. Möglicherweise kommt die Problematik mit dem Heizbetrieb wieder auf. Ggf. muss dann mit dem Heizgebläse wieder geheizt werden. Das Bauamt beobachtet die Lage fortlaufend und ergreift ggf. weitere Schritte.

Zur Kenntnis genommen

3 Spontananfragen

GRM Kuhn: Hätte gerne einen aktuellen Statusbericht zum Haushalt 2026.
Der Geschäftsleiter: Wird erneut aufgenommen.

GRM Martín Martín: Sind die Sirenen schon Instand gesetzt?
Der Geschäftsleiter: Die Sirenen der Gemeinde sind derzeit voll funktionsfähig. Es muss lediglich noch die digitale Ansteuerung aufgerüstet werden. Die beauftragte Firma hat hierzu angegeben den Auftrag voraussichtlich noch in diesem Jahr abschließen zu können. Die Gemeinde hat zwischenzeitlich auch eine Schleife zugewiesen bekommen, wodurch die Sirenen künftig auch für die Warnung und Entwarnung der Bevölkerung dienen können.

GRM Zwiefelhofer: Einige Wohnungen der Gemeinde sind nun vergeben worden. Können die Namen der Personen die die Wohnungen erhalten haben öffentlich bekannt gegeben werden?
Der Geschäftsleiter: Selbstverständlich können personenbezogene Daten zu Wohnungsvergaben nicht öffentlich bekanntgegeben werden.

GRM Zwiefelhofer: Wie ist der aktuelle Stand zum Verbesserungsvorschlag der Dienstleistungen im Rathaus.
Der Geschäftsleiter: Aufgrund der derzeit hohen persönlichen Arbeitsbelastung des Geschäftsleiters werden die drängenden Pflichtaufgaben priorisiert. Die Vorlage eines abgestimmten Vorschlags wird so schnell wie möglich erfolgen.

GRM Zwiefelhofer: Die Zuwegung zum Rathaus bitte am Mittwoch verbessern, insbesondere im Hinblick auf die Barrierefreiheit.
Der Geschäftsleiter: Die Anregung wurde aufgenommen.

GRM Zwiefelhofer: Wer ist der Veranstalter der Drohnenshow und wo findet diese statt? Sollte diese nicht abgesagt werden?
Der Geschäftsleiter: Die Organisation liegt hier vollständig beim Ersten Bürgermeister.

GRM Franke: Bittet um Rückmeldung zur Terminanfrage für eine Bauhof-Besichtigung.
Der Bauamtsleiter: Es kommt demnächst ein neues Fahrzeug. Zu dem Termin soll die Besichtigung stattfinden.

GRM Willenbrock: Das Eingangslicht beim SuB ist defekt.
Zweite Bürgermeisterin Keller: Wird aufgenommen.

GRM Ringlstetter: Das WC Schild an der Treppe klebt hinterm Geländer und sollte sichtbarer sein.
Zweite Bürgermeisterin Keller: Wird aufgenommen.

GRM Franke: Bei der Mängelmeldung sollten Bilder angefügt werden können.
Der Geschäftsleiter: Das ist leider technisch auf der Gemeindewebseite derzeit nicht darstellbar. Fotos sollen bitte über die E-Mail-Adresse gemeinde@baierbrunn.de versandt werden. Es wird ein Hinweis in der Mängelmeldung ergänzt.

Zur Kenntnis genommen

4 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift vom 15.09.2026

Beschluss:
Die öffentliche Niederschrift vom 15.09.2026 wird mit folgenden Änderungen genehmigt:

- Seite 7: Statt GRM Maimusi muss es GRM Kuhn heißen. Zudem der Text geändert werden: GRM Kuhn lobte ausdrücklich die Feierlichkeiten der Maimusi, insbesondere den gelungenen Festsonntag. Ergänzend muss die Frage aufgenommen werden: Warum war in der Gemeinde Aktuell kein Bericht über die Feierlichkeiten der Maimusi abgedruckt? Antwort BGM: Alle Vereine sind berechtigt, von sich aus Beiträge zu veröffentlichen.
- Die ordentlichen Anfragen von GRM Zwiefelhofer sollen ggf. aufgenommen werden.

Einstimmig beschlossen
Ja 13 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Abstimmungsvermerke:
Enthaltung GRM Kaldenbach und GRM Harfich aufgrund von Abwesenheit in der protokollierten Sitzung.

5 Erweiterung, Sanierung und Umbau der Grundschule Baierbrunn, hier: Bekanntgabe und Genehmigung der Gesamtbaukosten

Sachverhalt:
Zur Sitzung wird Frau Legler von SMP – Projektsteuerung anwesend sein, um die aktuelle Kostenaufstellung vorzustellen und zu erläutern. Da der Verwaltung die aktualisierten Zahlen derzeit noch nicht vorliegen, erfolgt die Vorstellung der Kosten erst im Rahmen der Sitzung. Darüber hinaus ist ein Bericht über die vorgesehenen Maßnahmen zur Sicherung der Schulbaustelle in Erstellung, der ebenfalls in der Sitzung vorgestellt wird.

Beschluss:
1. Der Gemeinderat nimmt das vorgestellte Schülersicherungskonzept zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt das vorgestellte Schülersicherungskonzept als verbindliches Konzept für die geplante Baumaßnahme und genehmigt die dort genannten Kosten in Höhe von 213.000 € (brutto) für die Variante A.

Einstimmig beschlossen
Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

3. Der Gemeinderat nimmt die vorgestellte Baukostenplanung zur Kenntnis.
4. Der Gemeinderat genehmigt die vorgestellten Baukosten (ausgenommen Bauabschnitt 3) von 21.985.214,98 €.
5. Die Verwaltung wird beauftragt zur nächsten Gemeinderatssitzung einen vollständigen Finanzierungsplan für die Bauabschnitte 0 bis 3 vorzulegen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 12 Nein 3 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

6 Entscheidung über die Fortführung freiwilliger Arbeitgeberleistungen: Fahrtkostenzuschuss, Sachbezug

Sachverhalt:
Die Gemeinde Baierbrunn gewährt als Arbeitgeberin eine Reihe an freiwilligen übertariflichen Leistungen, unter anderem um Fachkräfte zu gewinnen und diese langfristig an die Gemeinde zu binden. Die Erfahrungen zeigen, dass diese Zusatzleistungen sowohl zur Fachkräftegewinnung als auch zum Erhalt guter Arbeitskräfte beitragen.

Fahrtkostenzuschuss:
Der Gemeinderat hat am 19.03.2024 beschlossen, den Bediensteten der Gemeinde Baierbrunn einen Fahrtkostenzuschuss weiterhin nach entsprechenden Richtlinien zu gewähren.

Die Gewährung des Fahrtkostenzuschusses war befristet bis zum 30.06.2024 und wurde bis zum 31.12.2026 verlängert.

Die Höhe des Fahrtkostenzuschusses wurde zuletzt am 21.06.2022 von 0,18 € auf 0,30 € pro Kilometer angehoben.

Das Fahrtkostenzuschussvolumen betrug zuletzt im Jahr 2025 16.481,86 € (davon 522 € ÖPNV-Nutzung).

Sachbezug
Der Gemeinderat hat am 19.03.2024 beschlossen, den Bediensteten der Gemeinde Baierbrunn (bei Teilzeitbeschäftigten anteilig) weiterhin einen Sachbezug nach entsprechenden Richtlinien zu gewähren.

Der Sachbezug wird in Form von Wertmarken / Holzmarken ausgegeben.
Diese Wertmarken können an verschiedenen Akzeptanzstellen in Baierbrunn eingelöst werden.

Zu den Akzeptanzstellen gehören:
- Alle Stände auf dem Wochenmarkt
- Apotheke
- Seitzhof
- Waldgasthof

- Postladen
- Bäckerei (Schmid)
- Cuisann

Die Gewährung des Sachbezuges war befristet bis zum 30.06.2024 und wurde bis zum 31.12.2026 verlängert.

Die Höhe des Sachbezuges liegt bei 50 € (bei Vollzeitmitarbeiter*innen). Das Sachbezugsvolumen betrug zuletzt im Jahr 2025: 19.433,00 €.

Fortführung

Die Verwaltung schlägt die Fortführung der Systeme vor, mit einer Befristung auf 3 Jahre.

Vorschriften

Die aktuell gültigen Richtlinien und Dienstvorschriften werden dieser Vorlage als Anlage zur Kenntnis beigefügt.

Stellungnahme des Personalrats

Der Personalrat hat zu dieser Thematik Stellung genommen. Die Stellungnahme wird dem Gemeinderat als nichtöffentliche Anlage zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

1. Die Gewährung des Fahrtkostenzuschusses als widerrufliche freiwillige Arbeitgeberleistung entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 19.03.2024 wird verlängert und erneut befristet bis zum 31.12.2029.
2. Die Gewährung des Sachbezuges als widerrufliche freiwillige Arbeitgeberleistung entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 19.03.2024 wird verlängert und erneut befristet bis zum 31.12.2029.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 10 Nein 4 Anwesend 14 Persönlich beteiligt 0

Abstimmungsvermerke:

GRM Harfich bei Abstimmung abwesend.

7 Unterführung Oberdiller Straße: Errichtung von Bedarfsschranken

Sachverhalt:

Die Unterführung an der Oberdiller Straße wird derzeit mittels einer Lichtsignalanlage geregelt. Die Lichtsignalanlagen an den beiden Seiten der Unterführung sind so geschaltet, dass der Verkehr jeweils nur in eine Fahrtrichtung durch die Unterführung geführt wird. Während eine Seite Grün erhält, zeigt die gegenüberliegende Seite Rot.

Diese Verkehrsführung ist insbesondere aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erforderlich. Auf einer Seite befindet sich die Zufahrt zur Unterführung in einer Kurvenlage, wodurch die Sichtbeziehungen eingeschränkt sind. Ein gleichzeitiges Befahren der Unterführung aus beiden Richtungen soll daher vermieden werden.

Die bestehende Situation weist jedoch mehrere betriebliche und sicherheitsrelevante Schwachstellen auf.

Ausfall der Lichtsignalanlage
Bei einem Ausfall der Lichtsignalanlage ist die bisherige Verkehrsregelung nicht mehr gewährleistet. Insbesondere besteht dann die Gefahr, dass Verkehrsteilnehmer – beispielsweise aus dem Kraftfahrzeug- und Radverkehr – gleichzeitig in die Unterführung einfahren und sich innerhalb der Unterführung begegnen.

Aufgrund der eingeschränkten Sichtverhältnisse und der baulichen Situation kann dies zu einem erhöhten Unfallrisiko führen.

Zuletzt kam es am 13. September 2026 zu einem Ausfall der Lichtsignalanlage. Der gemeindliche Hintergrunddienst musste daraufhin ausrücken und die Unterführung zunächst provisorisch mit einem Fahrzeug sperren, bis der zuständige Entstörungsdienst vor Ort war und die Störung behoben werden konnte.

Der Vorfall hat deutlich gemacht, dass für einen solchen Fall eine schnell und unabhängig vom Einsatz des Bauhofs herstellbare Absperrmöglichkeit erforderlich ist.

Wiederkehrende Probleme mit der Entwässerung
Darüber hinaus kommt es wiederholt zu Störungen bzw. Ausfällen der Entwässerungspumpe der Unterführung.

Insbesondere bei Starkregen besteht dadurch die Gefahr, dass sich Wasser in der Unterführung sammelt und diese nicht mehr sicher befahrbar ist. In solchen Situationen muss die Unterführung kurzfristig und teilweise ohne längere Vorlaufzeit gesperrt werden.

Die erforderliche Sperrung wurde in der Vergangenheit im Bedarfsfall durch die Feuerwehr bzw. den Bauhof mit entsprechendem Absperrmaterial vorgenommen.

Bisherige Absicherung
Für eine länger andauernde Sperrung der Unterführung müssen bislang entsprechende Absperrbaken durch den Bauhof an die Örtlichkeit gebracht und aufgestellt werden.

Dieses Verfahren ist insbesondere bei kurzfristig auftretenden Ereignissen problematisch. Der Einsatz setzt voraus, dass entsprechendes Personal und Material kurzfristig verfügbar sind. Gerade außerhalb der regulären Arbeitszeiten, insbesondere an Wochenenden oder Feiertagen, kann dies zu Verzögerungen führen. Der Vorfall vom 13. September 2026 hat gezeigt, dass eine provisorische Sperrung mit einem Fahrzeug zwar kurzfristig möglich ist, jedoch keine dauerhaft geeignete und verkehrssichere Lösung darstellt.

Insbesondere dann nicht, wenn die Störung nicht kurzfristig behoben werden kann, muss eine verkehrssichere und dauerhafte Sperrung gewährleistet sein.

Um die Reaktionsfähigkeit der Gemeinde unabhängig von der jeweiligen personellen Verfügbarkeit des Bauhofs sicherzustellen, soll der gemeindliche Hintergrunddienst, der auch außerhalb der regulären Arbeitszeiten erreichbar ist, in die Lage versetzt werden, die Unterführung kurzfristig und ordnungsgemäß zu sperren.

Vorgesehene Maßnahme
Vorgesehen ist daher die Errichtung von Bedarfsschranken an beiden Seiten der Unterführung, jeweils im Bereich der vorhandenen Lichtsignalanlagen.

Die Schranken sollen im Bedarfsfall durch den gemeindlichen Hintergrunddienst kurzfristig ausgefahren bzw. geschlossen werden können. Dadurch kann die Unterführung insbesondere bei

- Ausfall der Lichtsignalanlage,
- Ausfall oder Störung der Entwässerungspumpe,
- Überflutung bzw. drohender Überflutung,
- sonstigen plötzlich auftretenden Gefahrenlagen oder
- erforderlichen Wartungs- und Reparaturarbeiten

unverzüglich gesperrt werden.

Die Schranken sollen mit geeigneten Warnleuchten ausgestattet werden. Ergänzend ist eine entsprechende verkehrsrechtlich erforderliche Bedarfsbeschilderung vorzusehen.

Die Maßnahme stellt keine Änderung der bestehenden Verkehrsregelung dar. Sie dient vielmehr dazu, bei Störungen oder Gefahrenlagen eine schnelle und sichere Unterbrechung des Verkehrs zu ermöglichen.

Kostenschätzung
Nach derzeitiger Einschätzung ist für die Ausstattung beider Seiten der Unterführung mit geeigneten Bedarfsschranken einschließlich der erforderlichen Warnleuchten, Beschilderung, Montage und Inbetriebnahme mit folgenden Kosten zu rechnen:

Position	**Vorläufige Kostenschätzung**
2 Bedarfsschranken	ca. 3.000 – 5.500 €
Warnleuchten und elektrische Ausstattung	ca. 1.000
Erforderliche Beschilderung	ca. 500 €
Fundamente, Montage und Anschlussarbeiten	ca. 1.000 – 2.000 €
Inbetriebnahme/Einweisung und sonstige Nebenkosten	ca. 500 €
Gesamtkosten, vorläufig	**ca. 6.000 – 9.500 €**

Die tatsächlichen Kosten hängen insbesondere von der konkreten technischen Ausführung, den örtlichen Gegebenheiten sowie den erforderlichen Tiefbau-, Elektro- und Montagearbeiten ab. Vor der endgültigen Beauftragung sollen entsprechende Angebote eingeholt bzw. die erforderlichen Kosten konkret ermittelt werden.

Für die bereits beauftragte Störungsmeldung der Lichtsignalanlage entstehen zusätzlich Kosten von rund 3.000 €.

Dringlichkeit / Haushaltsrechtliche Einordnung
Aufgrund der wiederkehrenden Störungen der Entwässerung sowie der Abhängigkeit der sicheren Verkehrsführung von der Funktionsfähigkeit der Lichtsignalanlage besteht ein unmittelbarer Handlungsbedarf.

Selbst bei einer Ertüchtigung sowohl der Entwässerungspumpe als auch der Lichtsignalanlage, besteht keine Garantie gegen weitere auftretende Störungen.

Die Maßnahme soll unverzüglich umgesetzt und möglichst noch im laufenden Haushaltsjahr abgeschlossen werden.

Soweit die hierfür erforderlichen Mittel im Haushaltsplan nicht oder nicht in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen, sind die entsprechenden überplanmäßigen bzw. außerplanmäßigen Ausgaben zu genehmigen.

Beispielbild



GeschO-Antrag GRM Kaldenbach auf Vertagung und Wiedervorlage in einem Jahr.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 9 Nein 6 Anwesend 15

Beschluss:

1. Die Unterführung Oberdiller Straße wird auf beiden Seiten mit Bedarfsschranken einschließlich Warnleuchten und erforderlicher Beschilderung ausgestattet.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahme unverzüglich umzusetzen und die erforderlichen Aufträge nach Einholung entsprechender Angebote zu erteilen.
   Ziel ist, die Maßnahme noch im laufenden Haushaltsjahr 2026 abzuschließen.
3. Soweit die erforderlichen Haushaltsmittel nicht oder nicht in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen, werden die hierfür notwendigen überplanmäßigen bzw. außerplanmäßigen Ausgaben genehmigt.

Vertagt

8 30/2026; Nutzungsänderung des UG: Büro wird zur Wohnung mit Einbau eines Duschbades; Fl.-Nr. 204/4; Kreuzwiesenstr. 9

Sachverhalt:

Baubuchnummer: 30/2026
Betreff: Nutzungsänderung des UG – Büro wird zur Wohnung mit Einbau eines Duschbades

A) Allgemein

Bauort: Kreuzwiesenstr. 9
Grundstücke Fl.-Nr.: 204/4
Grundstücksgröße: 529 m²
Gemarkung: Baierbrunn

B) Planungsrechtliche Einstufung

Beurteilung nach: qualifizierten Bebauungsplan
Bebauungsplan: 37/98 „Gebiet an der Kreuzwiese“
Darstellung nach FNP: W (Wohnbaufläche)

C) Beschreibung Bauvorhaben

Am 25.08.2026 wurde ein Antrag auf Nutzungsänderung des UG (Hanggeschoss) gestellt. Das Untergeschoss wurde bisher als Büro genutzt und soll nun als eigenständige Wohnung genutzt werden mit zusätzlichem Einbau eines Duschbades.

Dadurch entstehen im Doppelhaus insgesamt für zwei Doppelhaushälften drei Wohneinheiten.

Untergeschoss: Schlafen 9,41 m², Flur 5,09 m², Wohnen/Essen/Kochen 27,24 m², Duschbad 3,30 m², WC 1,47 m².

Es werden drei Stellplätze für zwei Wohneinheiten ausgewiesen. Der Bauherr beruft sich aufgrund der Nutzungsänderung in Wohnen auf die Anwendung des Art. 81 Abs. 1 b BayBO.

D) Prüfung Planungsrechtliche Zulässigkeit

Festsetzungen des Bebauungsplans:

nach Bebauungsplan	**nach Antrag**
2 Wohneinheiten pro Wohngebäude	3 Wohneinheiten pro Wohngebäude
2 Stellplätze je Wohneinheit – insgesamt 4 Stellplätze bei 2 Wohneinheiten	3 Stellplätze für insgesamt 2 Wohneinheiten

Festsetzung C.1.1 - § 4 BauNVO zugelassen:
Gemäß § 4 BauNVO und des Bebauungsplans (Festsetzung A.13) ist die Nutzungsart Wohnbaufläche zulässig.
Die Nutzungsänderung ist damit als zulässiges Vorhaben einzustufen.

1. Beantragte Befreiungen/Abweichung:
Es wird die Befreiung von der Festsetzung Nr. C.2.2 Anzahl der Wohneinheiten:
2 Wohneinheiten pro Wohngebäude beantragt.

Beschreibung und Begründung Bauherr:
Die Büroräume werden nicht mehr benötigt. Eine Vermietung war erfolglos.
Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sei dringend erforderlich.
Eine Beeinträchtigung der Nachbarn durch die zusätzliche Wohneinheit liege nicht vor.

Beurteilung und Stellungnahme Verwaltung:
Eine Nutzungsänderung i.S.d. Art. 55 Abs. 1 S. 1 BayBO von Gewerbe in Wohnen liegt vor. Unter diesem Begriff fällt die Aufgabe der bisherigen (tatsächlichen) Nutzung der Anlage sowie die Ersetzung durch eine neue Nutzung.

Die ursprüngliche Nutzung des Untergeschosses als Gewerbe wurde aufgegeben und soll nun durch die neue Nutzung Wohnen ersetzt werden.

Eine isolierte Befreiung i.S.d. § 31 Abs. 2 Nr. 1 BayBO von der Festsetzung Nr. C. 2.2 des Bebauungsplans Nr. 37/98 „Gebiet an der Kreuzstraße“ bedarf es im vorliegenden Fall nicht.

Die geplante Nutzungsänderung widerspricht nicht der Festsetzung Nr. C.2.2 des zugrundeliegenden Bebauungsplans. Es liegen zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude vor.

Die Festsetzung Nr. C.2.2 hat folgenden Inhalt:
„Anzahl der Wohneinheiten: 2 WE pro Wohngebäude“

Eine Doppelhaushälfte stellt unstrittig ein Wohngebäude nach der Festsetzung Nr. C. 2.2 des o.g. Bebauungsplans dar.

Grundlage dessen ist, dass ein Doppelhaus i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO als bauliche Anlage definiert wird, die dadurch entsteht, dass zwei selbstständig benutzbare Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Durch die Anerkennung als zwei selbstständige benutzbare Gebäude ist der Schluss zu ziehen, dass durch die selbstständige Nutzung auch zwei selbstständige Wohngebäude anzunehmen sind.

Daher bedarf es von der Festsetzung Nr. C.2.2 keine Befreiung, da eine Doppelhaushälfte, wie oben bereits erläutert, ein selbstständiges Wohngebäude darstellt, indem zwei Wohneinheiten geschaffen werden können.

2. Beantragte Befreiung/Abweichung:
Es wird die Befreiung von der Festsetzung Nr. C.4.2 Anzahl der Stellplätze: 2 StPl pro Wohneinheit beantragt.

Beschreibung und Begründung Bauherr:
Im Vorgarten an der Erschließungsstraße wurde vor einem Jahr eine Wärmepumpe als Ersatz für die Gasheizung aus ökologischen Gründen installiert. Daher ist nunmehr kein Platz für einen vierten Stellplatz. Ferner würde dieser die begrünte Vorgartenfläche deutlich verkleinern. In der Abwägung 4. Stpl zu Wärmepumpe fiel seinerzeit die Entscheidung zugunsten der ökologisch nachhaltigen Wärmepumpe.

Beurteilung und Stellungnahme der Verwaltung:
Einer Abweichung von der Festsetzung Nr. C.4.2 ist gem. § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zulässig, da die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Eine nicht beabsichtigte Härte liegt vor, wenn die Durchführung des Bebauungsplans, also das Bauen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans, zu einem Ergebnis führen würde, dass *bei der Aufstellung des Plans offenbar nicht beabsichtigt* worden ist.

Bei der Aufstellung des Planes wurde beabsichtigt, einen Spielraum für die Möglichkeit zu schaffen, dass erhöhter Stellplatzbedarf bestünde und dieser vollumfänglich ausgenutzt werden müsste. Jedoch war nicht beabsichtigt, dass Stellplätze geschaffen werden sollen für die zukünftig kein Bedarf besteht. Vor allem in dem Hinblick, dass eine Ausweichung auf die öffentlichen Verkehrsmittel möglich und sogar gewünscht ist.

Dieser Grundgedanke entspricht dem Wortlaut des Art. 47 Abs. 1 S. 2 BayBO, der auf die „zu erwartenden Kraftfahrzeuge“ und damit den erhöhten Bedarf abstellt. Für die Büronutzung war ein erhöhtes Aufkommen an Kraftfahrzeugen zu erwarten, dies fällt durch die zukünftige Wohnnutzung weg.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass aus ökologischen Gründen drei Stellplätze zu bevorzugen sind. Ein vierter, nicht benötigter Stellplatz würde negative Auswirkungen auf die Umwelt haben, da eine weitere Flächenversiegelung notwendig wäre.

Daher sollte von der Festsetzung Nr. C.4.2. befreit werden.

3. Vom Landratsamt München geforderte Befreiung/Abweichung:
Das Landratsamt München forderte kurzfristig, am 29.09.2026, eine Befreiung von der Festsetzung Nr. A.2.1. zulässige Bebauung „Einzelhaus“.
Im genannten Umgriff sind nach dieser Festsetzung nur Einzelhäuser zulässig. Hintergrund ist, dass durch die nachträgliche Grundstücksteilung (Kreuzwiesenstraße 9/9a) ein Doppelhaus entstanden ist. Das Landratsamt München hält diese Befreiung für zwingend erforderlich. Auch wenn der Urbauantrag von 2009 schon als Doppelhaus beantragt und genehmigt wurde.

Einer Befreiung stehen keine bauplanungsrechtlichen Bedenken entgegen, da die Grundstücksteilung nach der Bebauung der Wohngebäude erfolgte.

E) Erschließung ist gesichert
Nicht erforderlich

F) Sonstige Nachweise und Pläne
Nachbarunterschriften liegen vor: Nein
Nachbarunterschriften angefordert: Ja
Freiflächengestaltungsplan liegt vor: Aktuell nicht notwendig

G) Fristen
Eingang Bauantrag am 25.08.2026
Die Frist endet gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB zum 25.10.2026

Stellungnahme der Verwaltung
Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben der Nutzungsänderung des Untergeschosses von einem Büro zu einer Wohnung mit Einbau eines Duschbades auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 204/4, Gemarkung Baierbrunn, Kreuzwiesenstraße 9, zu befürworten.

Beschluss:
Der Gemeinderat der Gemeinde Baierbrunn erteilt für den Bauantrag zur Nutzungsänderung des Untergeschosses von einem Büro zu einer Wohnung mit Einbau eines Duschbades auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 204/4, Gemarkung Baierbrunn, Kreuzwiesenstraße 9 das gemeindliche Einvernehmen.

Die vom Landratsamt München geforderte Befreiung gem. § 31 Abs. 3 BauGB vom Bebauungsplan Nr. 37/98 „Gebiet an der Kreuzwiese“
- von der Festsetzung Nr. A.2.1. „Einzelhaus“
- C2.2. Anzahl der Wohneinheiten
- C4.2. Anzahl der Stellplätze

wird erteilt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 37/98 „Gebiet an der Kreuzwiese“ sind einzuhalten.

Einstimmig beschlossen
Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

9 Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung des Denkmalobjekts Gasthof "Zur Post" für eine reine Wohnnutzung mit 22 Wohneinheiten mit 18 barrierefreien bzw. seniorengerechten Wohnungen mit 22 Stellplätzen; Wolfratshauser Str. 13; Fl.-Nr. 1

Sachverhalt:

Baubuchnummer:		2026/06
Betreff:		Antrag auf Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung des Denkmalobjekts Gasthof zur Post für eine reine Wohnnutzung mit 22 Wohneinheiten mit 18 barrierefreien bzw. seniorengerechten Wohnungen mit 22 Stellplätzen
A) Allgemein		
Bauort:		Wolfratshauser Straße 13
Grundstück / Fl.-Nr.:		1
Gemarkung		2057 m²
Grundstücksgröße		Gemarkung Baierbrunn
B) Planungsrechtliche Einstufung		
Beurteilung nach:		§ 34 BauGB - Innenbereich
Darstellung nach FNP:		MD (Dorfgebiet)

C) Beschreibung Bauvorhaben
Das bestehende Denkmalgeschütze Gebäude (Hotel und Gaststätte) soll zu einem reinen Wohnhaus mit 22 Wohneinheiten mit 18 barrierefreien bzw. seniorengerechten Wohnungen mit 22 Stellplätzen umgenutzt werden.

Im Erdgeschoss sollen insgesamt 10 Wohneinheiten geschaffen werden.
Diese werden im Nebengebäude sowie im Hauptgebäude untergebracht.
Die Wohneinheiten werden jeweils mit Terrassen ausgestattet.

Im Obergeschoss werden 8 Wohneinheiten untergebracht. Auch hier werden die Wohneinheiten auf das vorhandene Nebengebäude und das Hauptgebäude aufgeteilt.
Zusätzlich werden hier Balkone angebracht.

Die restlichen 4 Wohneinheiten werden im Dachgeschoss nachgewiesen.

Zur Sicherstellung einer umfassenden Barrierefreiheit wird ein Aufzug installiert, der den Zugang zu allen Wohnungen ermöglicht.

D) Prüfung Planungsrechtliche Zulässigkeit
Grundsätzlich sind hier nur Änderungen im Inneren des Gebäudes betroffen. Das Gebäude ist ein genehmigtes Bestandsgebäude und aus Sicht der Verwaltung bauplanungsrechtlich nicht zu prüfen.
Der Umbau von der Gastwirtschaft und der Hotelzimmer in Wohnungen ist aus Sicht der

Verwaltung baurechtlich zulässig, da es im faktischen Baugebiet MD (Dorfgebiet) als Wohngebäude nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig ist.

Das Gebäude (Hotel) steht unter Denkmalschutz. Eine Zustimmung zum Vorhaben sollte nur erteilt werden, wenn die Denkmalschutzbehörde den Änderungen auch im Inneren des Gebäudes zustimmt.

Antrag 1: Antrag auf Abweichung von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO
Beschreibung und Begründung Bauherr:
Die Lage der Baukörper bleibt durch den Bestand bestehen und grenzt somit die Auslegung der notwendigen Stellplätze enorm ein. Aufgrund der verdichteten Nachbarschaft ist die Belegung der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

Damit auf dem Innenhof und auch zur Vermeidung von Querungen innerer Verkehrsflächen wurden 9 Stellplätze direkt an der Grundstücksgrenze nachgewiesen. Eine Beeinträchtigung ist weder hinsichtlich der Belichtung, Belüftung noch der Besonnung zu erwarten. Außerdem bieten die geplanten Carports unter Berücksichtigung der mittleren Aufbauhöhe von 3 m an der Grundstücksgrenze ein abgerundetes Bild als Dorfeinfahrt nach Baierbrunn, sodass von Süden nicht direkt der Blick auf eine Reihe an Fahrzeugen fällt. Somit beantragen wir die Abweichung von Art. 6 Absatz 7, Satz 1 BayBO für die Überschreitung der Gesamtlänge von 9 m an der Grundstücksgrenze.

Beurteilung und Stellungnahme Verwaltung:
Aufgrund der bestehenden Bebauung und der beengten Grundstücksverhältnisse sind die Möglichkeiten zur Anordnung der erforderlichen Stellplätze erheblich eingeschränkt. Die Stellplätze werden daher auf dem Grundstück möglichst platzsparend untergebracht.

Die Anordnung von 9 Stellplätzen unmittelbar an der Grundstücksgrenze ermöglicht eine funktionale Erschließung und vermeidet zusätzliche Querungen der inneren Verkehrsflächen. Wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Besonnung sind nicht zu erwarten. Die geplanten Carports fügen sich aufgrund ihrer Gestaltung und Höhe zudem angemessen in die bestehende Situation ein.

Die Verwaltung befürwortet daher die beantragte Abweichung von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO hinsichtlich der Überschreitung der Gesamtlänge von 9 m an der Grundstücksgrenze.

Antrag 2: Abweichung von der Spielplatzsatzung Gemeinde Baierbrunn
Beschreibung und Begründung Bauherr:
Im Zuge der Sanierung werden 6 Wohneinheiten barrierefrei bzw. seniorengerecht entwickelt. Die Wohnungen sind speziell für Personen im Seniorenalter (ab 60 Jahren) und/oder Personen mit körperlichen Einschränkungen geplant und sind vom Zuschnitt und der Zimmeranzahl nicht geeignet, um Kinder zu beherbergen.
Da auch der Spielplatz vor dem Rathaus, sowie bei der Grundschule Baierbrunn gut erreichbar sind, wurde mit der Gemeinde Baierbrunn die Möglichkeit einer Ablösevereinbarung die in der Spielplatzsatzung vom 03.10.2025 gegeben ist besprochen.

Beurteilung und Stellungnahme Verwaltung:
Der Bauherr müsste für dieses Vorhaben einen Spielplatz in der Größe von 69,10 m² erstellen. Geplant war dieser an der Süd-Östlichen Grundstücksgrenze.

Nach neuer Spielplatzsatzung vom 03.10.2025 kann auch eine Ablöse vereinbart werden. Nach mehreren Besprechungen wurde vorgeschlagen hier einen Ablösevertrag zu schließen.

Es sollen die Spielplätze für das aktuell im Bau befindliche Grundstück sowie das nun vorgelegte Baugrundstück abgelöst werden.
Die Ablösevereinbarung sieht vor die Spielplätze jeweils mit 5.000 Euro abzulösen.
Der Ablösevertrag wurde durch die Gemeinde Baierbrunn erstellt und liegt schon von den Antragstellern unterschrieben vor (siehe Anlage).

Antrag 3: Antrag auf Abweichung von Art. 32 BayBO
Beschreibung und Begründung Bauherr:
Es ist eine Denkmalsanierung für das o.g. Objekt vorgesehen, bei der die Bestandstreppe aus Holz hinsichtlich des Denkmalschutzes als Erschließungspunkt im Hauptgebäude erhalten werden soll. Die Verkehrssicherheit der notwendigen Treppe ist gemäß Art. 32 BayBo in Bezug auf das Schrittmaß, die Höhe des Handlaufs, die Neigung und die unterschiedlichen Stufen nicht gegeben.

Beurteilung und Stellungnahme Verwaltung:
Nach den vorliegenden Antragsunterlagen entspricht die bestehende Treppe hinsichtlich des Schrittmaßes, der Handlaufhöhe, der Treppenneigung sowie der unterschiedlichen Stufenmaße nicht vollständig den aktuellen Anforderungen des Art. 32 BayBO.

Die Verwaltung erkennt an, dass es sich bei der vorhandenen Treppe um ein prägendes historisches Bauteil des denkmalgeschützten Gebäudes handelt und deren Erhalt ein wesentliches Ziel der geplanten denkmalgerechten Sanierung darstellt. Eine vollständige Anpassung der Bestandstreppe an die heutigen Anforderungen würde einen erheblichen Eingriff in die historische Bausubstanz darstellen und dem Ziel des Erhalts des Denkmals entgegenstehen.

Aus Sicht der Verwaltung ist daher nachvollziehbar, dass im vorliegenden Einzelfall der Erhalt der historischen Bestandstreppe gegenüber einer vollständigen Anpassung an die aktuellen Anforderungen des Art. 32 BayBO abgewogen werden muss.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen an die Verkehrssicherheit grundsätzlich zu berücksichtigen sind. Soweit technisch und denkmalpflegerisch möglich, sollten daher geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der sicheren Benutzbarkeit der Treppe umgesetzt werden, ohne die historische Substanz und das Erscheinungsbild wesentlich zu beeinträchtigen.

Unter Berücksichtigung der besonderen denkmalpflegerischen Situation des Gebäudes bestehen seitens der Verwaltung gegen die beantragte Abweichung von Art. 32 BayBO keine Bedenken.

Die abschließende Beurteilung und Entscheidung über die beantragte Abweichung bleibt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde /Denkmalschutzbehörde vorbehalten.

Antrag 4: Antrag auf Abweichung von Art. 63 BayBo von Art 45 Abs. 2 BayBo
Beschreibung und Begründung Bauherr:
Im Rahmen der energetischen Sanierung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes wird eine Abweichung von den Anforderungen des Art. 45 Abs. 2 BayBO hinsichtlich der natürlichen Belichtung beantragt. Für die geplante Maßnahme liegt bereits eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis vor. Die Planung wurde unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben entwickelt und mit dem Ziel optimiert, sowohl den Anforderungen des Denkmalschutzes als auch den bauordnungsrechtlichen Belangen bestmöglich gerecht zu werden.
Trotz intensiver Prüfung und Umplanung kann daher die nach Art. 45 Abs. 2 BayBO erforderliche natürliche Belichtung in einzelnen Aufenthaltsräumen nicht vollständig erreicht werden.

Die verbleibende Unterschreitung ist ausschließlich auf die zwingenden denkmalpflegerischen Anforderungen zurückzuführen. Die Räume verfügen weiterhin über eine natürliche Belichtung und Belüftung; zudem wird durch eine dem Nutzungszweck entsprechende künstliche Beleuchtung eine angemessene Nutzbarkeit sichergestellt.

Da die Einhaltung der Anforderungen des Art. 45 Abs. 2 BayBO nur durch erhebliche Eingriffe in die denkmalgeschützte Bausubstanz und unter Abweichung von der bereits erteilten denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis möglich wäre, wird die Zulassung der beantragten Abweichung gemäß Art. 63 BayBO beantragt.

Beurteilung und Stellungnahme Verwaltung:
Für die geplante energetische Sanierung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes liegt bereits eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis vor. Die Planung wurde unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben optimiert.
Die Anforderungen des Art. 45 Abs. 2 BayBO hinsichtlich der natürlichen Belichtung können in einzelnen Aufenthaltsräumen aufgrund der zwingenden denkmalpflegerischen Anforderungen nicht vollständig eingehalten werden. Eine vollständige Einhaltung wäre nur durch erhebliche Eingriffe in die denkmalgeschützte Bausubstanz möglich, da durch Einbau etwaiger Fenster (Belichtungsmöglichkeiten) das äußere denkmalgeschützte Erscheinungsbild in Mitleidenschaft gezogen werden würde.

Da die betroffenen Räume weiterhin natürlich belichtet und belüftet werden und eine ausreichende künstliche Beleuchtung vorgesehen ist, bestehen seitens der Verwaltung keine Bedenken gegen die beantragte Abweichung nach Art. 63 BayBO.

Erschließung ist gesichert
Straße
nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO (öffentliche Straße)
Wasser und Kanal
Nicht erforderlich, da Bestandsgebäude

Pkw-Stellplätze

Stellplätze lt. Satzung:	Da nach Berechnung der benötigten Stellplätze im Vergleich kein Mehrbedarf zur Gaststätte Gasthof zur Post mit Hotel besteht müssen keine weiteren Stellplätze als damals vorhanden errichtet werden. Es werden daher insgesamt 22 Stellplätze nachgewiesen.
Stellplätze ausgewiesen:	22
Nachweis liegt vor:	ja

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Baierbrunn Anlage 1:

1.2 Wohnungen bis 80 m²	1,5 Stellplätze je Wohnung
1.3 Wohnungen ab 80 m²	2 Stellplätze je Wohnung

Einfriedung
Ist in Zusammenarbeit mit dem Bayrischen Straßenbauamt geplant worden. Besonders im Hinblick auf die Stellplätze entlang der B11.

Sonstige Nachweise und Pläne
Nachbarunterschriften liegen nicht vor
Freiflächengestaltungsplan liegt vor

Fristen
Die Frist wurde durch das Landratsamt gehemmt, da bis zuletzt noch nicht alle Unterlagen vollständig waren. Jetzt liegen alle benötigten Unterlagen vor.

Stellungnahme der Verwaltung
Bei dem Vorhaben handelt es sich um keinen Neubau, sondern um einen Umbau und Nutzungsänderung vom Gast- und Hotelgewerbe in Wohnnutzung. Die meisten Umbauten sind

innerhalb der Gebäude. Äußerliche Veränderungen finden in Form von Umgestaltungen mit Terrassen, Balkonen und den Stellplätzen statt.

Eine Prüfung ob sich das Vorhaben nach Höhe und überbaute Grundstücksfläche einfügt ist hier nicht erforderlich.
Aus Sicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in das faktische Baugebiet Dorfgebiet ein, da es sich hier um eine Nutzungsänderung zu Wohnzwecken handelt. Daher ist aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, sofern die Denkmalschutzbehörde diesem Antrag zustimmt.

GeschO-Antrag der zweiten Bürgermeisterin: Die Sitzung wird über 23 Uhr hinaus fortgesetzt.

Einstimmig beschlossen
Ja 15 Nein 0 Anwesend 15

GeschO-Antrag der zweiten Bürgermeisterin: Vertagung in die kommende Sitzung.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 14 Nein 1 Anwesend 15

Beschluss:
Der Gemeinderat der Gemeinde Baierbrunn erteilt dem Antrag auf Nutzungsänderung mit energetischer Sanierung des Denkmalobjekts Gasthof zur Post für eine reine Wohnnutzung mit 22 Wohneinheiten mit 18 barrierefreien bzw. seniorengerechten Wohnungen mit 22 Stellplätzen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1, Gemarkung Baierbrunn, Wolfratshauser Str.13 das gemeindliche Einvernehmen, sofern aus denkmalschutzrechtlicher Sicht keine Einwände bestehen.

Den folgenden Anträgen auf Abweichung:
- Antrag 1: Antrag auf Abweichung von Art. 6 Abs. 7 Satz 1 BayBO
- Antrag 2: Abweichung von der Spielplatzsatzung Gemeinde Baierbrunn
- Antrag 3: Antrag auf Abweichung von Art. 32 BayBO
- Antrag 4: Antrag auf Abweichung von Art. 63 BayBo von Art 45 Abs. 2 BayBo

wird zugestimmt.

Dem beiliegendem Ablösevertrag für Spielplätze wird zugestimmt. Der Ablösevertrag soll Bestandteil der Baugenehmigung werden.

Vertagt

10 Informationen aus dem Bauamt

Mitteilung:

Informationen aus dem Bauamt

Freisteller	
Ort:	Forststraße 12
Flur-Nummer:	323/7
Bauantrag:	29/2026
Art der Baumaßnahme:	Einfamilienhaus mit Garage und Überdachung
Genehmigung:	14.09.2026

Zurückgenommene Bauanträge	
Ort:	Wolfratshauser Straße 13
Flur-Nummer:	1
Art der Baumaßnahme:	Umbau in Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten
Zurückgezogen am:	17.09.2026

Tiefbau
Baumaßnahme Reichentalstraße ist abgeschlossen. Baumaßnahme Hochbehälter hat begonnen.

Zur Kenntnis genommen

11 Bekanntgabe nicht öffentlicher Beschlüsse

Mitteilung:
Folgende Beschlüsse aus nicht öffentlicher Sitzung können bekannt gegeben werden.

Gemeinderat 15.09.2026

TOP 12 nö – Sanierung einer Wohnung Parkstraße 49, hier: Sanitärarbeiten

Beschluss:
Der Gemeinderat stimmt der Sanierung der gemeindlichen Wohnung in der Parkstraße 49 zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Sanitär- und Heizungsarbeiten auf Grundlage der vorliegenden Kostenschätzung Nr. AB-671 der Firma Grünäugl-Waldhauser durchzuführen bzw. entsprechend zu beauftragen. Die Kostenschätzung beläuft sich auf einen Nettobetrag von 14.020,53 € bzw. 16.684,43 € brutto.

Einstimmig beschlossen
Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

TOP 13 nö - Erweiterung, Sanierung und Umbau der Grundschule Baierbrunn, hier: Fassadengestaltung, Werkstoffauswahl

Beschluss:
Der Gemeinderat beschließt, die Fassadenbekleidung im Rahmen der Erweiterung, Sanierung und des Umbaus der Grundschule Baierbrunn entsprechend der Variante 4 mit Holzschalung auszuführen.
Die Verwaltung wird beauftragt, die weitere Planung auf Grundlage der Variante 4 fortzuführen und die hierfür erforderlichen Schritte zu veranlassen.

Mehrheitlich abgelehnt
Ja 4 Nein 11 Anwesend 15

Der Gemeinderat beschließt, die Fassadenbekleidung im Rahmen der Erweiterung, Sanierung und des Umbaus der Grundschule Baierbrunn entsprechend der Variante 5 mit Faserzementplatten auszuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die weitere Planung auf Grundlage der Variante 5 fortzuführen und die hierfür erforderlichen Schritte zu veranlassen.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 12 Nein 3 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

TOP 14 nö - Erweiterung, Sanierung und Umbau der Grundschule Baierbrunn, hier: Gutachterliche Begleitung Dachsanierung

Der Gemeinderat nimmt die aktualisierte Kostenschätzung für die gutachterliche Begleitung der Dachsanierung der Grundschule Baierbrunn zur Kenntnis.
Die Verwaltung wird beauftragt, den Sachverständigen Herrn Stefan Schönemann mit der gutachterlichen Begleitung der Dachabdichtungsarbeiten im Rahmen der Dachsanierung der Grundschule Baierbrunn zu beauftragen.
Die Beauftragung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Kostenschätzung in Höhe von 15.330,00 € netto bzw. 18.242,70 € brutto. Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlich angefallenem Aufwand.

Einstimmig beschlossen
Ja 15 Nein 0 Anwesend 15 Persönlich beteiligt 0

Zur Kenntnis genommen

Sandra Keller
Zweite Bürgermeisterin

Matteo Rudolph
Schriftführung