



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter/in
Frau Rauch

Beratung
Gemeinderat

30.06.2026

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Änderungsantrag zum Anbau eines Ausstellungsraumes mit Einstellhalle für PKW und spezifischer Händlerkennzeichnung sowie Umbau der best. Werkstatt & der Sozialräume auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 195/2, Oberdiller Str. 29 und Schorner Str. 1; Gemarkung Baierbrunn

Anlagen:

2026 05 26; Ansichten_pdf_2026-05-22
2026 05 26; Grundriss_Erdgeschoss_pdf_2026-05-22
2026 05 26; Grundriss_Obergeschoss_01_pdf_2026-05-22
2026 05 26; Grundriss_Untergeschoss_pdf_2026-05-22
2026 05 26; Schnitte_pdf_2026-05-22
2026 05 26; Stellplatznachweis_pdf_2026-05-22

Sachverhalt:

Baubuchnummer:		2026/18
Betreff:		Änderungsantrag zum Anbau eines Ausstellungsraumes mit Einstellhalle für PKW und spezifischer Händlerkennzeichnung sowie Umbau der best. Werkstatt & der Sozialräume auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 195/2, Oberdiller Str. 29 und Schorner Str. 1, Gemarkung Baierbrunn

A) Allgemein

Bauort:		Oberdiller Straße 29, Schorner Straße 1, 82065 Baierbrunn
Grundstück / Fl.-Nr.:		195/2
Gemarkung		9.435 qm
Grundstücksgröße		Gemarkung Baierbrunn

B) Planungsrechtliche Einstufung

Beurteilung nach:		qualifizierten Bebauungsplan
Bebauungsplan:		39/98 „südlich der Oberdiller Straße und westlich der S-Bahn“
Darstellung nach FNP:		GE (Gewerbegebiet)

C) Beschreibung Bauvorhaben

Am 22.05.2026 wurde ein Änderungsantrag zu dem Bauantrag Anbau eines Ausstellungsraumes mit Einstellhalle für PKW und spezifischer Händlerkennzeichnung sowie Umbau der best. Werkstatt & der Sozialräume auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 195/2, Oberdiller Str. 29 und Schorner Str. 1, Gemarkung Baierbrunn beim Landratsamt eingereicht.

Der Ursprüngliche Bauantrag wurde in der Gemeinderatsitzung vom 19.11.2024 behandelt und die erforderlichen Befreiungen wurden erteilt.

Der Bauantrag wurde mit Bescheid vom Landratsamt am 17.02.2025 verbeschieden.

Derzeit finden die Umbaumaßnahmen statt.

Folgende Änderungen sollen zum bestehenden Bauantrag vorgenommen werden:

UG

1. Änderung der Fluchttreppe im Untergeschoss
2. Entfall des Flurs (F013.1) sowie des Notausstiegsschachtes
Neubau eines Entrauchungsschachtes im UG (Fahrzeuglager)
3. Einmauerung der Treppe UG-EG (F013a)

EG

4. Wegfall des überdachten Fahrzeug-Abstellplatzes
5. Einbau einer Fluchttür in der Südfassade
6. Anpassung FFB: (FFB Bestand= +0,05) FFB neu = +0,13

1.OG

7. Änderung der Innenraumaufteilung im 1. Obergeschoss

Allgemein:

8. Änderung der Werbeanlagen 1, 3 und 4

Die Änderungen sind in den Plänen zur Verdeutlichung und zum besseren Verständnis farblich markiert.

An den Berechnungen ändert sich nichts. Auch wird weniger gebaut als Anfangs geplant, da der Überdachte Abstellplatz wegfällt.

D) Prüfung Planungsrechtliche Zulässigkeit

Das Gebäude ist in der Gebäudeklasse 3 eingestuft und stellt einen Sonderbau dar.

Gemäß Art. 60 BayBO prüft die Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt)

1. Die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB,
2. Anforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes (BayBO) und auf Grund dieses Gesetzes,
3. Andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt der eingeschlossen wird.

Das heißt hier wird ein umfassendes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt.

Prüfgegenstand ist der rechtsgültige Bebauungsplan, Statik- und Brandvorschriften, Stellplätze sowie die Erschließung der Anlage.

Die Gemeinde prüft die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und die Stellplätze. Statik und Brandschutzvorschriften prüft die Bauaufsichtsbehörde.

Nachdem keine weiteren Befreiungen benötigt werden und sich der Bau eher verkleinert und „nur“ kleinere Änderungen in der Planung vorgenommen werden, kann dem Änderungsantrag entsprochen werden.

A) Erschließung ist gesichert

Straße

nach Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO (öffentliche Straße)
nicht Gegenstand, da Bestandsgebäude

B) Pkw-Stellplätze

Stellplätze lt. Satzung:	108
Stellplätze ausgewiesen:	108
Nachweis liegt vor:	ja

Berechnung wurde mit damaligem Bauantrag eingereicht.

C) Sonstige Nachweise und Pläne

Nachbarunterschriften liegen vor nein

Nachbarunterschriften angefordert nein

Freiflächengestaltungsplan liegt vor ja

D) Fristen

Eingang Bauantrag 22.05.2026.

Die Frist endet gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB zum 21.07.2026

Stellungnahme der Verwaltung

Aus Sicht der Verwaltung ist der Änderungsantrag zum Anbau eines Ausstellungsraumes mit Einstellhalle für PKW und spezifischer Händlerkennzeichnung, sowie Umbau der best. Werkstatt & der Sozialräume an eine best. Ausstellung mit Werkstatt, best. Flugmotorenhalle mit Büros & Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 195/2, Gemarkung Baierbrunn, Oberdiller Straße 29 / Schorner Straße 1 zu befürworten.

Vorschlag zum Beschluss:

Die Gemeinde Baierbrunn spricht sich für den Änderungsantrag zum Anbau eines Ausstellungsraumes mit Einstellhalle für PKW und spezifischer Händlerkennzeichnung, sowie Umbau der best. Werkstatt & der Sozialräume an eine best. Ausstellung mit Werkstatt, best. Flugmotorenhalle mit Büros & Tiefgarage auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 195/2, Gemarkung Baierbrunn, Oberdiller Straße 29 / Schorner Straße 1 und der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens aus.