Gemeinde Baierbrunn

Beschlussvorlage
Bau/021/2026

Sachgebiet	Sachbearbeiter/in
Bauamt	Frau Rauch

Beratung		Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	27.10.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

2026/31; Antrag auf Errichtung von Fertigteilcontainern als Umkleideräume und eines Stickstofftanks; Oberdiller Straße 18; Fl.-Nr. 15/2

Anlagen:

2026 09 28 technische Berechnungen
Ansicht__Schnitt__Lageplan_2026-10-19

Sachverhalt:

Baubuchnummer:	1/2026
Betreff:	Errichtung von Fertigteilcontainern als Umkleideräume und eines Stickstofftanks über 3 Tonnen

A) Allgemein

Bauort:	Oberdiller Str. 18
Grundstücke Fl.-Nr.:	15/2
Grundstücksgröße:	27.092 m²
Gemarkung:	Baierbrunn

B) Planungsrechtliche Einstufung

Beurteilung nach:	qualifizierten Bebauungsplan
Bebauungsplan:	05/68 „nördlicher der Oberdiller Straße“ sowie **1. Änderung** des Bebauungsplans „nördlich der Oberdiller Straße“
Darstellung nach FNP:	GE (Gewerbegebiet)

C) Beschreibung Bauvorhaben

Am 05.10.2026 wurde ein Antrag zur Errichtung von zwei Fertigcontaineranlagen und eines Stickstofftanks über 3 Tonnen gestellt.

Die zwei Fertigcontaineranlagen sollen als Umkleideräume fungieren und auf den bisherigen Containerbestand gesetzt werden.

Der Stickstofftank benötigt ein dazugehöriges Fundament.

Maße des jeweiligen Fertigcontainers: 2,435 m * 6,055 m; Höhe 2,96 m
Maße des Stickstofftanks: Höhe 10,24 m
Maße des Stickstofftankfundaments: 3,25 m * 6,50 m
Maße der aufeinandergesetzten Fertigcontainer: Höhe 5,83 m; 2,435 m * 12,12 m

Ein Zaun in Höhe von 2 m soll den Stickstofftank und das dazugehörige Fundament in nordwestlicher sowie südwestlicher Richtung absichern.

Zusätzlich ist ein Auffahrschutz in Höhe von 0,70 m auf der nördlichen Seite von dem Stickstofftank geplant.

Dafür wurde folgende Befreiung beantragt:

- Abstandsflächen der neuen Bebauung überdecken sich mit den bestehenden Abstandsflächen der Bestandsbebauung → Art. 6 Abs. 3 BayBO

D) Prüfung Planungsrechtliche Zulässigkeit
Festsetzungen des Bebauungsplans:

Nach Bebauungsplan		Nach Antrag
0,4	GRZ insgesamt	0,17
0,7 Nr. A.3 bei zwei Vollgeschossen	GFZ	0,441
13,50 m	Traufhöhe Stickstofftank	10,24 m
13,50 m	Traufhöhe Container insgesamt	5,83 m

Festsetzung Nr. A. 1 - § 8 Abs. 1 BauNVO - Gewerbegebiet:
Gemäß der Festsetzung Nr. A. 1 des Bebauungsplans Nr. 5/58 1. Änderung i.V.m. § 8 Abs. 2 BauNVO ist das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Damit sind nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art zulässig.

Der Stickstofftank inklusive des dazugehörigen Fundaments, sowie die zwei Fertigcontaineranlagen, dienen dem Betrieb der Firma Givaudan Deutschland GmbH.

Die Firma Givaudan Deutschland GmbH ist ein Gewerbebetrieb i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. Festsetzung Nr. A. 1 des Bebauungsplans Nr. 5/68 1. Änderung.

Somit dienen die geplanten baulichen Anlagen einem Gewerbebetrieb und sind zulässig.

Geplanter Zaun:
Der geplante Zaun von 2 m Höhe für den Stickstofftank verstößt nicht gegen den zugrundeliegenden Bebauungsplan und löst auch selbst keine Abstandsflächen aus, gem. Art. 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 3 BayBO analog. Der geplante Zaun befindet sich auf dem Grundstück des Antragstellers und schützt den Stickstofftank sowie die Mitarbeiter vor etwaigen Gefahren, die mit dem Stickstofftank verbunden sind.

Beantragte Befreiungen/Abweichungen
Antrag 1: Überdeckende Abstandsflächen, Art. 6 Abs. 3 BayBO

Art. 6 Abs. 3 BayBO:
„Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken; das gilt nicht für
1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinanderstehen,
2. Außenwände zu einer fremden Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklasse 1 und 2,
3. Gebäuden und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind."

Beschreibung und Begründung Bauherr:

Die geplanten Container sowie der Stickstofftank liegen in den Abstandsflächen der Bestandsgebäude, so dass sich die Abstandsflächen des Bestandes und die geplanten

Bauteile (Container, Tank) überdecken. Als Begründung für die Abweichung wird angeführt, dass die geplanten Container als auch der Stickstofftank hinsichtlich der Abstandsflächen nicht einmal in die Nähe der benachbarten Grundstücke kommen. Somit sind die Abstandsflächen nur auf dem Grundstück des Antragsstellers.

Beurteilung und Stellungnahme Verwaltung:
Grundsätzlich müssen gem. Art. 6 Abs. 2 S. 1 BayBO i.V.m. Art. 6 Abs. 3 BayBO die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück liegen und dürfen sich nicht überlappen.

Diese Regelung hat den Hintergrund, dass der Nachbar vor schädlichen Einwirkungen u.a. in Form von Lärm, Belichtung, Belüftung und Sozialabstand. Somit sind grundsätzlich die bereits vorhandenen Abstandsflächen auf dem Grundstück freizuhalten um einen gewissen Gebäudeabstand wahren zu können.

Da auch die neuen Abstandsflächen der neuen Fertigteilcontainer und des Stickstofftankes auf dem eigenen Grundstück des Antragsstellers liegen, sind keine o.g. schädlichen Umwelteinwirkungen auf den unmittelbaren Nachbarn zu erwarten.

Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall eine Überlappung der Abstandsflächen durch die neuen Fertigteilcontainer und dem Stickstofftank zielführend.
Durch die Überlappung der Abstandsflächen stehen die baulichen Anlagen näher beieinander.

Dies ist dem Hintergrund geschuldet, dass die neuen Fertigteilcontainer auf die bereits vorhandenen Container gesetzt werden sollen und als Umkleideräume für die Mitarbeiter dienen sollen.

Dadurch entstehen kurze Arbeitswege für die Mitarbeitenden zwischen den verschiedenen Einsatzorten u.a. den Bestandsgebäuden und den neu geplanten Stickstofftank.

Einer Befreiung/Abweichung von Art. 6 Abs. 3 BayBO sollte aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden.

E) Fristen
Eingang Bauantrag am 05.10.2026.
Die Frist endet gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB zum 05.12.2026.

Stellungnahme der Verwaltung
Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben zur Errichtung von zwei Fertigteilcontainer als Umkleideräume sowie eines Stickstofftanks über 3 Tonnen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 15/2, Gemarkung Baierbrunn, Oberdiller Str. 18 zu befürworten.

Vorschlag zum Beschluss:
Der Gemeinderat der Gemeinde Baierbrunn erteilt für den Bauantrag Errichtung von zwei Fertigteilcontainer als Umkleideräume sowie eines Stickstofftanks über 3 Tonnen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 15/2, Gemarkung Baierbrunn, Oberdiller Str. 18 das gemeindliche Einvernehmen.

Der Antrag 1 auf Befreiung von den Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 3 BayBO

> Antrag 1. Überdeckung der bereits vorhandenen Abstandsflächen der Bestandsgebäude durch die neuen Abstandsflächen der geplanten Fertigteilcontainer und des Stickstofftanks

wird zugestimmt.

Im Übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 05/58 „nördlich der Oberdiller Straße“ einzuhalten.