

## **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 09.03.2026**

Die Veröffentlichung der Beschlüsse erfolgt unter dem Vorbehalt der Genehmigung der Sitzungsniederschrift durch den Gemeinderat.

### **301. Bauleitplanungen von Nachbargemeinden**

Änderung und Erweiterung Bebauungsplan mit Grünordnung Steinbruch Wertach und 3. Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Bereich Sondergebiet „Steinbruch Wertach“, Markt Wertach

Der Markt Wertach plant in nordöstlicher Richtung die Erweiterung des Steinbruchs an der B310 in Wertach.

#### **Beschluss:**

Gemeindliche Belange sind durch die Bauleitplanungen des Markt Wertach nicht berührt. Eine Stellungnahme ist nicht veranlasst.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

### **302. Bauvoranfragen**

#### a) Werkstatt- und Lagererweiterung, Oberschwarzenberg 23

Das bestehende Gebäude wurde 2009 als Geräteschuppen genehmigt. Der Antragsteller betreibt einen Holz- und Trockenbaubetrieb und möchte das Gebäude wie dargestellt erweitern und als Werkstatt und Lager nutzen.

Nach Einschätzung der Verwaltung befindet sich das Gebäude und die geplante Erweiterung im Innenbereich und ist nach BauNVO dem „Dorfgebiet“ zuzuordnen. Nach der BauNVO sind in Dorfgebieten nicht „wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig. Über die Einordnung des Betriebes entscheidet die Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes unter Berücksichtigung der Betriebsbeschreibung als Bestandteil des Bauantrages. Eine Ersteinschätzung der zuständigen Sachbearbeiterin hat ergeben, dass die geplante gewerbliche Nutzung möglich erscheint.

Die Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen werden laut Bauherr bis zur Erarbeitung des Bauantrags noch geregelt.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt. Auf die Vorgaben der Gestaltungssatzung wird hingewiesen und der Bauherr gebeten, für die finale Bauantragsplanung eine Satzungskonforme Ausführung bezüglich der Dachüberstände zu prüfen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

#### b) Nutzungsänderung in ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, Kressener Straße 2 in Oy

Aufgrund der großflächigen, tiefen Räumlichkeiten und im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens sollen mit der vorliegenden Planung insgesamt 6 Wohneinheiten entstehen. Da die Zahl der Wohneinheiten je Grundstück im Bebauungsplan nicht reglementiert ist, entspricht dies den getroffenen Festsetzungen.

Für die 6 Wohneinheiten sind nach der gemeindlichen Stellplatz- und Fahrradabstellsatzung insgesamt 11 Stellplätze ( $6 \times 1,8 = 10,8 = \text{gerundet } 11$ ) und 9 Fahrradabstellplätze ( $6 \times 1,5 = 9$ ) nachzuweisen.

Die 11 Pkw-Stellplätze werden vom Planer entlang der Kressener Straße und der Hauptstraße dargestellt und überschreiten damit die im Bebauungsplan für Stellplätze vorgegebenen Baufenster.

Aufgrund der im Bebauungsplan zu diesem Zwecke getroffenen, sehr konkreten Festsetzungen einschl. deren Begründung ist davon auszugehen, dass aus Sicht des Landratsamtes durch diese beantragte Befreiung die Grundzüge der Planung berührt sind und daher eine Genehmigung nur nach den Möglichkeiten des neuen „Bauturbos“ möglich ist. Ebenfalls wird die Baugrenze für Gebäude im Süden durch den geplanten Balkon und Quergiebel überschritten. Der Quergiebel selbst ist grundsätzlich zulässig und hält die Vorgaben der Nr. 2.5.3 des B-Plans ein.

In der sich anschließenden Diskussion wird das geplante Baukonzept unter Einbeziehung der bestehenden Gebäudestruktur mehrheitlich begrüßt. Der wichtige Schaugiebel bleibt im Wesentlichen erhalten. Bezüglich der Außentreppe wird angeregt zu prüfen, ob diese in der Optik eines Quergiebel gestaltet werden könnte.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt. Die Zustimmung für die evtl. erforderliche Anwendung des „Bauturbos“ sowie notwendige Befreiungen von den Baugrenzen des Bebauungsplans werden ebenfalls in Aussicht gestellt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

**303. Antrag auf Vorbescheid**

Neubau Einfamilienhaus mit Garage, Bachtel 24

Der Sachverhalt wurde bereits in der BA-Sitzung am 26.01.2026 als formlose Bauvoranfrage behandelt. Dabei wurde die Bebauung am westlichen Ortsrand diskutiert und das gemeindliche Einvernehmen nicht in Aussicht gestellt. Nun haben die Bauherren beim Landratsamt einen Antrag auf Vorbescheid mit zwei Varianten eingereicht: Variante 1 (leicht verschmälerte Version der o.g. Bauvoranfrage vom 26.01.) und Variante 2 am südlichen Ortsrand. Das Landratsamt hat der Verwaltung bereits mitgeteilt, dass eine Genehmigung aufgrund der Außenbereichslage für beide Varianten nur mithilfe des Bauturbos nach § 36 a BauGB i.V.m. § 246e Abs. 3 BauGB möglich ist. Ein Begründungsschreiben der Bauherrschaft war Bestandteil der Sitzungsvorlage.

Beide Varianten liegen im baurechtlichen Außenbereich und erweitern den bestehenden Ortsrand von Bachtel. Die von den Bauherren favorisierte Variante 1 am nordwestlichen Ortsrand von Bachtel stellt eine asymmetrische Erweiterung der Bebauung in den Außenbereich dar. Ähnliche Anträge wurden von der Gemeinde in der Vergangenheit immer abgelehnt.

Auch durch Variante 2 wird der Ortsrand von Bachtel erweitert. Hier befindet sich jedoch auf der gegenüberliegenden Seite, wenn auch nach hinten versetzt, bereits eine (Wohn-)Bebauung, sodass eine Bebauung an dieser Stelle als Arrondierung/Abrundung des vorhandenen Ortsrandes gesehen werden könnte. Auf eine entsprechende ortstypische Gestaltung bei Kubatur und Gestaltung sowie der richtigen Situierung wäre zu achten.

In der sich anschließenden Diskussion werden beide Varianten städtebaulich sehr kritisch gesehen. Grundsätzlich bietet die vorhandene Kubatur des Bestandsgebäudes Platz für ausreichend Wohnraum. Zudem befindet sich nördlich des Bestandsgebäudes im Innenbereich eine Baulücke, auf welcher ebenfalls eine bauliche Entwicklung möglich ist.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die Zustimmung zum „Bauturbo“ werden für beide angefragten Varianten nicht in Aussicht gestellt. Auf eine mögliche Wohnbebauung nördlich des Bestandes wird hingewiesen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

**304. Bauanträge**

a) Nutzungsänderung Betriebsleiterwohnung in Austragswohnung; Unterschwarzenberg 25

Es wird beantragt, die bestehende Betriebsleiterwohnung in eine Austragswohnung umzunutzen. Dies ist erforderlich, damit das neue Betriebsleiterwohnhauses, welches in der BA-Sitzung am 26.01.2026 behandelt wurde, vom Landratsamt genehmigt werden kann.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird, vorbehaltlich der im Genehmigungsverfahren nachzuweisenden landwirtschaftlichen Privilegierung erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

b) Anbau Einfamilienhaus in der Hauptstraße in Oy, Fl.Nr. 3570

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Sanierungsgebietes in Oy. Eine grundsätzlich positive Stellungnahme des Sanierungsbeauftragten liegt vor. Der geplante Neubau schließt sich in Höhe und Breite an das bestehende Gebäude an.

Für den Nachweis der gesicherten Erschließung ist noch ein Kanalleitungsrecht im Grundbuch einzutragen. Eine entsprechende Dienstbarkeit wurde von Seiten des Bauherrn mit dem Nachbarn abgestimmt, der Notartermin steht aber noch aus.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird, vorbehaltlich des Nachweises der gesicherten Erschließung durch Vorlage eines im Grundbuch eingetragenen Kanalleitungsrechts durch das Nachbargrundstück Fl.Nr. 3568 Gmkg. Mittelberg, erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

c) Bachverbauung Petersbach; Schachenstraße 8 in Petersthal

Der Bauantrag wurde vom Bauherrn am 05.03. zurückgenommen, da die Prüfung des Landratsamtes ergeben hat, dass hier nicht das Baurecht sondern das Wasserrecht betroffen ist.

d) Erweiterung eines landwirtschaftlichen Gebäudes, Fl.Nr. 654 bei Gschwend

Der bestehende landwirtschaftliche Stadel soll nach Osten um zwei Bund erweitert werden. Der Anbau orientiert sich gestalterisch am Bestandsgebäude. Es ist eine Ausnahme von der Gestaltungssatzung erforderlich, da die max. festgelegten Dachüberstände (Traufseite ca. 3,50 m, Ortgang ca. 2,70 m) überschritten werden. Diese orientieren sich jedoch am Bestandsgebäude und führen lediglich die bestehende Bausubstanz fort.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die für das Bauvorhaben erforderliche Ausnahme von § 2 Nr. 2 der Gestaltungssatzung werden, vorbehaltlich der im Genehmigungsverfahren nachzuweisenden landwirtschaftlichen Privilegierung, erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

e) Tektur; Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Birkenweg 2 in Oy

Der 2023 genehmigte Baukörper soll aufgrund von verändertem Wohnraumbedarf sowie statischen Anforderungen verändert und reduziert werden. Grundfläche und Baumasse werden ca. um die Hälfte verringert. Die Dachneigung soll gegenüber der bisherigen Planung um 3° auf 45 Grad erhöht werden.. Dies soll den Bauprozess selbst, und auch sämtliche Anschlusspunkte von Fenstern und Türen vereinfachen. Die Firsthöhe erhöht sich von 6,80 m auf 7,45 m.

Die Südfassade des Baukörpers soll im oberen Teil weiterhin wie geplant mit Solarpanelen belegt werden, als auch im unteren Teil als Begrünungsfläche für Rankpflanzen dienen. Zudem entfällt ein Teil des Kellers.

Die Gestaltungssatzung wird, wie 2023 auch, nicht eingehalten. In der Summe sind bei dieser Planung weniger Ausnahmen von der Gestaltungssatzung notwendig als bei der Planung von 2023. Die Garage wurde damals auf Wunsch des Bauausschusses ebenfalls mit einem einseitigen Nurdach mit 28° Dachneigung geplant, damit diese sich baulich an das Hauptgebäude anpasst. Nun wird in der Tekturplanung das Garagendach als Flachdach ausgeführt.

In der sich anschließenden Diskussion wird festgestellt, dass das ursprüngliche Baukonzept vom Frühjahr 2023 trotz seiner in der Gemeinde einmaligen Gestaltung als „Nurdachhaus“ vom Bauausschuss mehrheitlich unterstützt wurde. Der „Schlantz“ der alten Planung geht durch das neue Konzept verloren. Zudem vermittelt die technische Zeichnung des Bauantrages nicht ausreichend den Eindruck des geplanten Gebäudes. Hier könnte ein digitales, gerendertes Modell Hilfestellung geben.

## **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen und die Befreiungen von der Gestaltungssatzung werden nicht erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 7 : 2

### **305. Einziehung einer öffentlichen Verkehrsfläche**

Einziehung einer Teilfläche der öffentlichen Feldweges Fl.Nr. 1936 Gmkg. Mittelberg, südlich des Schwarzenberger Weihers, nach Art. 8 BayStrWG

Im Zuge der Flurbereinigung wurde die Fl.Nr. 1936, Gmkg. Mittelberg als „nicht ausgebauter Feld- und Waldweg“ als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet. Die westliche Teilstrecke wurde tatsächlich baulich nie hergestellt, ist zwischenzeitlich mit Bäumen bewachsen und erfüllt mit Engstellen von max. 2,50 m Breite auch nicht die verkehrsrechtlichen Anforderungen an eine öffentliche Verkehrsfläche.

Eine Verkehrsbedeutung der im Lageplan markierten Teilfläche von ca. 242 m ist aus oben genannten Gründen nicht gegeben. Zudem sind alle anliegenden Grundstücke über die Staatsstraße bzw. die verbleibenden Wegflächen erschlossen. Entsprechend Art. 8 Abs. 1 BayStrWG ist diese Teilfläche (Verlust jeglicher Verkehrsbedeutung) einzuziehen („Entwidmung“).

Die Absicht der Einziehung ist von der Gemeinde 3 Monate vor der tatsächlichen Einziehung ortsüblich bekannt zu machen. Gegebenenfalls eingegangene Einwendungen sind zu prüfen und dem Gemeinderat ggf. zur Abwägung vorzulegen. Sind keine Einwendungen eingegangen, so erfolgt die Einziehung mittels Bekanntmachung der Einziehungsverfügung. Eine weitere Beschlussfassung ist dann nicht mehr erforderlich.

## **Beschluss:**

Die westliche Teilstrecke des öffentlichen Feld- und Waldweges Fl.Nr. 1936, Gmkg. Mittelberg von ca. 242 m hat jegliche Verkehrsbedeutung verloren. Die Erschließung der umliegenden Grundstücke ist durch andere öffentliche Verkehrsflächen gegeben. Daher wird diese Teilstrecke nach Art. 8 Abs. 1 BayStrWG eingezogen. Anfangspunkt der Einziehung ist im Westen die Fl.Nr. 1939, Gmkg. Mittelberg, der Endpunkt ist die östliche Grundstücksflucht der Fl.Nr. 1937, Gemarkung Mittelberg.

Die Absicht der Einziehung ist drei Monate vor der Einziehung (Einziehungsverfügung) gemäß Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayStrWG ortsüblich bekanntzumachen.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

### **306. Verschiedenes, Anfragen**

#### a) Information über eine Übung der Bundeswehr

Der Vorsitzende informiert, dass die Bundeswehr in der Zeit vom 23.03. bis 27.03.2026 eine Übung im Gemeindegebiet mit Schwerlastverkehr angekündigt hat. Dabei wurden Übungsschwerpunkte flächenmäßig mit den privaten Grundstückseigentümern abgeklärt. Die Bundeswehr wird die Bevölkerung über das Amtsblatt informieren.

Oy-Mittelberg, den 24.03.2026

Gemeinde Oy-Mittelberg

*Lucas M. Reisacher*

Lucas Reisacher  
Erster Bürgermeister