

## **Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 20.04.2026**

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

### **314. Behandlung von Bauvorhaben;**

#### a) Antrag auf Vorbescheid; Ersatzneubau mit maßvoller Erweiterung, Mitbühl 5

Der geplante Ersatzbau des alten Wohnteils befindet sich im Außenbereich. Die Erschließung ist voraussichtlich als gesichert anzusehen, da analog dem Bestand wieder zwei Wohneinheiten entstehen sollen. Aus dem selbigen Grund ist auch die Stellplatzsatzung voraussichtlich eingehalten.

Nach § 35 Abs. 4 BauGB ist ein Abbruch mit Neuerrichtung an der gleichen Stelle zulässig. Geringfügige Erweiterungen sind nach § 35 Abs. 4 Satz 3 BauGB zulässig. Diese Vorgaben des BauGB werden dann zu gegebener Zeit vom Landratsamt geprüft.

Der Bauherr begründet die Notwendigkeit eines Abbruchs des Gebäudes damit, dass die Bausubstanz teilweise starke Schäden innen und außen aufweist. Zudem macht die historische Bauweise u.a. der Grundmauern eine nachhaltige statische Ertüchtigung bei einer potenziellen Sanierung schier unmöglich. Eine wirtschaftlich vertretbare und technisch nachhaltige Sanierung des Gebäudes erscheint daher nicht sinnvoll und schwer umsetzbar.

In der anschließenden Diskussion herrscht im Gremium gegenüber der Argumentation des Bauherrn breite Zustimmung. Jedoch wird auch darauf hingewiesen, dass die „maßvollen Erweiterungen“ für den späteren Bauantrag auch tatsächlich in einem kleinen, vertretbaren Maße geplant werden sollen.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird in Aussicht gestellt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

#### b) Genehmigungsfreistellungsverfahren; Erweiterung eines best. Wohnraumes im Erdgeschoss, Mittelberger Straße 30a in Oy

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplans „Kirchleithe“. Es werden alle Festsetzungen eingehalten, da die Überschreitung der Baugrenzen nach Süden um 1,50 m bereits im ursprünglichen Baugenehmigungsbescheid von 1998 beim Neubau des Gebäudes als Befreiung vom Bebauungsplan genehmigt wurde. Die Erschließung ist gesichert.

In der anschließenden Diskussion stellt sich die Frage, ob die Grundflächenzahl denn weiter eingehalten sei. Herr Allgayer bestätigt dies, da lediglich der bestehende Balkon unterbaut wird und die GRZ somit unverändert bleibt.

#### **Beschluss:**

Der Behandlung im Genehmigungsfreistellungsverfahren wird zugestimmt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

#### c) Tektur; Neubau eines Einfamilienhauses, Birkenweg 2 in Oy

Die Tektur wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 09.03.2026 behandelt. Damals wurde das Gemeindliche Einvernehmen und die beantragten Befreiungen von der Gestaltungssatzung nicht erteilt, da aus den Ansichten der Eindruck des Gebäudes nicht ausreichend vorstellbar hervorgegangen ist. Nun hat der Planer zusätzlich 3D-Modelle erstellt, welche die Vorstellung erleichtern sollen. Außerdem wurde die, vorher als Flachdachgarage geplante, Garage nun ebenfalls mit einem „Nurdach“ dargestellt, wie es auch in der ursprünglichen Baugenehmigung 2023 der Fall war. Dadurch wurde sie von 3,80 m auf 5,35 m verbreitert.

Der Bauherr hat zwei Ausnahmen von der Gestaltungssatzung beantragt: § 2 Nr. 1 – Überschreitung der max. zulässigen Dachneigung von 28° (hier 45°) und § 2 Nr. 5 – Das Gebäude wird trotz der

Gebäudetiefen von mehr als 6 m nicht mit einem Satteldach ausgeführt. Eine positive Stellungnahme des Städtebaulichen Beraters liegt vor. Das Landratsamt sieht die Tektur ebenfalls als genehmigungsfähig an.

In der anschließenden Diskussion wird die „Nurdachgarage“ insgesamt positiv bewertet und als deutliche gestalterische Verbesserung gegenüber der vorher geplanten Flachdachgarage angesehen. Vereinzelt kommen Bedenken um die Erhaltung des Ortsbildes auf, jedoch wird das Konzept von der Mehrheit des Gremiums als neuartiges Konzept angesehen, welches in zweiter Reihe außerhalb des Ortskerns von Oy errichtet werden soll und sich somit nicht allzu stark auf das Ortsbild auswirkt.

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen, sowie die beantragten Befreiungen von § 2 Nr. 1 und Nr. 5 der Gestaltungssatzung, werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 7 : 2

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

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Wortmeldungen vor.

Oy-Mittelberg, den 22.04.2026

Gemeinde Oy-Mittelberg

*Lucas M. Reisacher*

Lucas Reisacher  
Erster Bürgermeister