

Bekanntgabe der Beschlüsse aus der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 26.01.2026

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

293. Änderungen des BauGB seit 30.10.2025;

Information zum sog. „Bauturbo“

Aufgrund des bundesweit anhaltenden Mangels an bezahlbarem Wohnraum, v.a. in Ballungsräumen, wurden das BauGB durch das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung („Wohnungsbauturbo-Gesetz“) geändert. Die Änderungen traten zum 30.10.2025 in Kraft. Ziel der Gesetzesänderungen ist es, Planungs- und Genehmigungszeiten zu verkürzen – ohne die kommunale Planungshoheit und den Nachbarschutz aufzugeben. Die maßgeblichen Inhalte des „Bauturbos“:

- § 31 Abs. 3 BauGB n. F. – erweiterte Befreiung zugunsten Wohnungsbau

§ 31 BauGB regelt die Möglichkeit, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen Ausnahmen und Befreiungen von den dort getroffenen Festsetzungen zu erteilen. Sind die Grundzüge der Planung berührt, waren bisher keine Befreiungen möglich. Das Bauvorhaben musste entsprechend den Festsetzungen umgeplant und angepasst, oder durch eine Änderung des Bebauungsplanes in einem umfangreichen Verfahren für zulässig erklärt werden.

Durch die neue Regelung kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall nun auch bei Berührung der Grundzüge der Planung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen (z.B. Abstandsflächenrecht, Brandschutz u.a.) vereinbar ist.

- § 34 Abs. 3b BauGB – Abweichung vom Einfügen für Neu-Wohngebäude

§ 34 regelte die Zulässigkeit von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich. Maßgeblich war und ist, dass sich die beantragte Bebauung in die umliegende Bebauung einfügen muss. Durch die Gesetzesänderung kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall, oder in mehreren vergleichbaren Fällen vom Erfordernis des Einfügens in die nähere Umgebung abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- § 246e BauGB – „Bauturbo“ als Auffang-Experimentierklausel (Befristet bis 31.12.2030)

Mit der Einführung des § 246e BauGB ist es nun möglich im baurechtlichen Außenbereich am Ortsrand, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind, für den Wohnungsbau Bauvorhaben zu ermöglichen. Der Erlass von Einbeziehungssatzungen ist dadurch nur noch im Einzelfall erforderlich. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes sind anzuwenden (Ausgleichsflächenbedarf).

Die Zustimmung der Gemeinde zur Anwendung der Möglichkeiten des Bauturbos ist unter der Bedingung möglich, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten, oder auch weitergehende Regelungen zu treffen, um die Ziele des Bauturbos – der Schaffung von Wohnraum – zu sichern (z.B. Bauverpflichtung, Hauptwohnsitzverpflichtung u.a.).

Zu beachten ist, dass die Anwendung des Bauturbos für die Gemeinde auch die Verpflichtung schafft, gleiche Sachverhalte gleich zu beurteilen (Selbstbindung der Verwaltung). Daher ist mit den neuen Möglichkeiten sorgsam umzugehen. Entscheidungen sind auf die örtlichen Verhältnisse abzustellen.

294. Antrag auf Isolierte Befreiung;

Nochmalige Behandlung: Neubau eines Carports, Mittelberger Straße 30a in Oy

Dieses Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung am 25.10.2025 behandelt und folgender Beschluss gefasst:

„Bei der Mittelberger Straße handelt es sich um eine viel befahrene Ortsstraße. Die vom Bebauungsplan „Kirchleithe“ erforderlichen Befreiungen sowie einer Reduzierung des Mindestabstandes der Zufahrt von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche nach der BayGaStellV werden nur mit der Maßgabe erteilt, dass der geplante Carport etwa einen Meter weiter in das Grundstück gerückt wird.“

Nach einem Ortstermin am 17.11.2025 unter Beisein der Bauherren und des Planers wurde folgendes besprochen und festgestellt:

- Der hinter dem geplanten Carport liegende Schachtdeckel gehört zu einer Zisterne, die unterirdisch in Richtung des geplanten Carports ausgerichtet ist. Aus technischen/baulichen Gründen ist daher lediglich ein Zurücksetzen um ca. 20 cm möglich. Die Lage des Carports wird dementsprechend angepasst und die Zisterne in den Plänen hinweislich ergänzt.
- Der geplante Carport rückt weiter in das Grundstück/Garten hinein als die best. Stellplätze.
- Der tatsächliche Asphaltrand/Fahrbahnrand befindet sich ca. 1 m weiter innerhalb als die Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche.

Zudem ist eine Befreiung von den 3 m Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (§2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV) erforderlich. Diese Befreiung wird vom Landratsamt unter Beteiligung der Gemeinde erteilt.

In der sich anschließenden Diskussion wird die Lage des Carports am beantragten Standort sehr unterschiedlich beurteilt. Teile des Gemeinderates fordern aufgrund der Verkehrssituation in der Mittelberger Straße ein weiteres Absetzen von der öffentlichen Verkehrsfläche. Aufgrund der geplanten Punktfundamente erscheint ein Überbau der Zisterne möglich. Jedoch wird auch argumentiert, dass die geplanten Stellplätze im Carport weiter im Grundstück liegen als im Bestand. Zudem werden durch die offene Bauweise die notwendigen Sichtachsen nicht negativ beeinträchtigt.

Beschluss:

Die Isolierte Befreiung von den §§ 3 Abs. 3, 5 Abs. 3 und 4 des Bebauungsplans „Kirchleithe“ wird, vorbehaltlich der notwendigen Befreiung von § 2 Abs. 1 Satz 1 GaStellV durch das Landratsamt Oberallgäu, erteilt. Dieser Befreiung sowie der Begründung des Antragstellers wird ebenfalls zugestimmt, da durch die Gestaltung des offenen Carports die Sichtverhältnisse gegenüber den bestehenden Stellplätzen nicht verschlechtert wird.

Abstimmungsverhältnis: 5 : 4

295. Bauanträge

a) Anbau an einen Stadel, Fl.Nr. 1819 bei Kressen

Der bestehenden Stadel soll nach Westen um 7 m erweitert werden. Das Landratsamt hat einen Anbau Richtung Westen als innerhalb des baurechtlichen Innenbereiches eingestuft und eine Genehmigung im Rahmen eines Vorgesprächs in Aussicht gestellt. Die Vorgaben der gemeindlichen Gestaltungssatzung sind eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 0

Gemeinderat Olbrich war nach Art. 49 GO von Beratung und Beschlussfassung ausgenommen.

b) Neubau eines Kälberstalls, Burgkranzegg 8 und 20

Nordöstlich des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen Burgkranzegg soll ein Kälberstall errichtet werden. Die Fläche ist dem Außenbereich zuzuordnen. Aufgrund der aktiven Landwirtschaft ist eine Privilegierung grundsätzlich anzunehmen.

Aufgrund der technischen Erfordernisse und der örtlichen Gegebenheiten (Abstand Hochspannungsl-eitung) sind folgende Befreiungen von der gemeindlichen Gestaltungssatzung beantragt:

- § 2 Nr. 5 – Vorgabe Satteldach: Ausführung eines Teilbereiches im Westen als Pultdach
- § 2 Nr. 5 – Vorgabe Satteldach: Ausführung optisch orientiert an einem Satteldach als versetztes Pultdach (Belüftung Stallung)
- § 2 Nr. 6 – max. Wandhöhe 5,5 m: Hier 5,75 m wegen Geländesituation

In der sich anschließenden Diskussion werden das Bauvorhaben und die beantragten Befreiungen von der Gestaltungssatzung als technisch notwendig und städtebauliche vertretbar beurteilt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die erforderlichen, fachlich begründeten Ausnahmen von § 2 Nr. 5 und Nr. 6 der Gestaltungssatzung werden vorbehaltlich der im Genehmigungsverfahren nachzuweisenden landwirtschaftlichen Privilegierung erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

c) Errichtung eines Batteriespeichersystems zur PV-Anlage, Fl.Nr. 5231, 5232 bei Stich

Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) privilegiert. Das Speichersystem soll die Einspeisung der auf dem Standort befindlichen PV-Anlage an den lokalen Verbrauch angleichen. Überschüssige Energie zu den Hauptzeiten wird für die Abendstunden mit großem Stromverbrauch gespeichert. Das System besteht aus einem Speicher-Container mit den Maßen (L x B x H) 6,06 m x 2,44 m x 3,10 m und einem Mittelspannungs-Zentralwechselrichter mit den Maßen 6,15 m x 2,00 m x 3,78 m. Die Nachbareigentümer haben ihre Zustimmung für das Bauprojekt schriftlich erteilt.

Da die Container nicht betreten werden können, handelt es sich im baurechtlichen Sinne nicht um Gebäude, sondern um bauliche Anlagen. Daher greift die gemeindliche Gestaltungssatzung und damit die Pflicht zum Aufbau eines Satteldaches für Gebäude über 6 m nicht.

Gemeinderat Zitt stellt fest, dass trotz dieser Regelung eine Ausführung mit Satteldach verträglicher erscheint und bittet, in diesem Sinne positiv auf den Bauherrn einzuwirken. Gemeinderat Lechleiter weist darauf hin, dass das entstehende Regenwasser nicht auf die vorbeiführende Gemeindestraße geleitet werden darf.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 8 : 1

d) Anbau eines eingehausten Raucherbereichs am Vereins- und Gästehaus, Thalstr. 25 in Petersthal

Aus Immissionsschutzgründen für das neue Baugebiet „Petersthal – Schachenstraße“ wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass an das Vereins- und Gästehaus ein eingehauster Raucherbereich anzubauen ist.

Das vorliegende Baukonzept wurde mit den Verantwortlichen und den örtlichen Gemeinderäten vor Ort besprochen und miteinander abgestimmt. Es sieht eine Erweiterung des bestehenden Eingangsbereiches vor. Der bestehende Flachdachbau wird integriert und insgesamt mit einem Satteldach versehen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

e) Teilrückbau & Neubau Wohnhaus zu 3 WE, Alpenweg 3 in Maria Rain

Der alte Wohnteil des Bauernhauses soll saniert und zu drei Wohneinheiten umgebaut werden. Auf dem Dach wird eine Gaube auf der Nordseite und ein Quergiebel auf der Südseite errichtet werden. Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

f) Neubau eines Dreifamilienhauses mit Carport, Säulingweg 6 in Oberzollhaus

Dieser Bauantrag wurde bereits in der Sitzung am 15.09.2025 behandelt und folgender Beschluss gefasst:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die für das Bauvorhaben erforderlichen Befreiungen bzw. Ausnahme von §§4 Nr. 2; 6 Nr. 1, 2 und 4 des Bebauungsplans „Zollhaus Mitte I“ werden vorbehaltlich der Bestätigung der gesicherten Erschließung von Wasser und Kanal durch den Wasserverband Oberzollhaus,

erteilt. Die beantragte Befreiung zu § 1 (Baugrenzen) wird nur unter der Voraussetzung erteilt, dass die Zufahrt des Carports den Mindestabstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche gemäß § 2 Abs. 1 BayGaStellV einhält. Zudem ist die Anzahl der Stellplätze gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung herzustellen und die Pläne entsprechend anzupassen.

Nun hat der Bauherr eine überarbeitete Planung, in welcher nun der Mindestabstand des Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche und die Stellplatzanzahl eingehalten werden, beim LRA mit einem Antrag auf Anwendung des „Bauturbos“ eingereicht.

Gegenüber der bisherigen Planung wurden für das DG auch zwei zusätzliche Dachgauben mit Balkon auf der Südseite eingeplant. Diese sind zwar zwischenzeitlich grundsätzlich zulässig, jedoch entsteht durch deren Größe im rechtlichen Sinne ein zusätzliches Vollgeschoss, was den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht. Das LRA hat bereits eine Stellungnahme zu dem Bauvorhaben abgegeben (paraphrasiert):

„Die Grundzüge der Planung sind berührt. Nicht nur der Balkon, sondern die gesamte Garage für 6 Fahrzeuge sind außerhalb der Baugrenzen geplant. Zudem war die Fläche für die Garagen an einer anderen Stelle im Grundstück vorgesehen und dafür sogar eine verpflichtende Bauline festgesetzt. Darüber hinaus ist ein zusätzliches Vollgeschoss geplant.“

Das LRA müsste den Bauantrag nach § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB ablehnen. Eine Anwendbarkeit des Bauturbos nach § 31 Abs. 3 BauGB wird von Amts wegen geprüft.

Das LRA benötigt eine Stellungnahme der Gemeinde Oy-Mittelberg, ob das Einvernehmen nach § 31 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 36 a BauGB erteilt wird oder nicht. Falls das Einvernehmen erteilt wird, muss die Gemeinde erläutern, weshalb das Vorhaben aus Sicht der Gemeinde mit den Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Da sich künftige Bauherren auch auf die Entscheidung der Gemeinde in so einem Fall berufen können, gilt bei einer Entscheidung und anschließenden Begründung große Sorgfalt. Besonders bei der Befreiung von grundlegenden Festsetzungen eines B-Plans, wie den Baugrenzen oder der Anzahl an Vollgeschossen, ist bei einer positiven Stellungnahme eine gute und präzise formulierte Begründung notwendig.

Die Größe der Dachgauben wird in der anschließenden Diskussion sehr unterschiedlich beurteilt. Zum einen wird die Schaffung von adäquatem Wohnraum in Dachgeschossen begrüßt. Zum anderen wird auf die Dominanz der Dachgaube einschl. Balkon in dieser Planung, evtl. Folgewirkungen für andere Vorhaben in diesem Bebauungsplan und außerhalb, sowie die sehr strikte Handhabe ähnlicher Bauvorhaben in den vergangenen Jahren aufgeführt.

Von anderer Seite wird die Dominanz des geplanten Carports mit insgesamt 6 überdachten Stellplätzen bemängelt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan werden erteilt. Die Gemeinde stimmt einer Anwendung des Bauturbos mit der Maßgabe zu, dass die Gauben soweit reduziert werden, dass kein zusätzliches Vollgeschoss und eine durchgängige Traufe entsteht sowie eine Hauptwohnsitzverpflichtung im Grundbuch eingetragen wird.

Abstimmungsverhältnis: 0 : 9

g) Anbau eines Holzlagerraumes mit Erneuerung der best. Terrasse, Kirchleithe 4 in Oy

Die bestehende Terrasse soll saniert und in diesem Zuge um ca. 0,5 m tiefer ausgeführt werden. Der Bereich unter der Terrasse soll unterkellert und als Holzlager dem Wohnhaus zugeordnet werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen werden durch das Bauvorhaben überschritten. Hierfür ist eine Befreiung vom Bebauungsplan notwendig. Die Nachbarunterschriften liegen vor, die gesetzlichen Abstandsflächen werden durch die Baumaßnahme eingehalten.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie den für das Bauvorhaben erforderlichen Befreiung von § 1 des Bebauungsplans „Kirchleithe“ werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

h) Neubau eines Einfamilienhauses, Fl.Nr. 1430/9 in Oberzollhaus

Bei diesem Bauvorhaben handelt es sich um einen, in der Gemeinde Oy-Mittelberg erstmalig auftretenden, Sonderfall. Da sich das geplante Gebäude zu ca. ¼ im Bereich des Bebauungsplans „Zollhaus Mitte I“

liegt, ist es sowohl nach den Festsetzungen des B-Plans, als auch nach den Bestimmungen für Gebäude im Innenbereich nach §34 BauGB zu behandeln.

Zudem wurden 5 Befreiungen vom Bebauungsplan beantragt, von denen 3 eine größere Abweichung vom B-Plan „Zollhaus Mitte I“ darstellen.

Deshalb ist eine Anwendung des neuen „Bauturbos“ zur Realisierung dieses Bauvorhabens in dieser Lage und Dimension die einzige Möglichkeit für eine Baugenehmigung. Auf dem Grundstück befindet sich bereits eine Garage.

Bezüglich der beantragten Befreiungen zu Dachüberstand, Kniestockhöhe und Zahl der Vollgeschosse wird festgestellt, dass bereits bei den beiden nördlich gelegenen Wohnhäusern ähnliche Befreiungen erteilt wurden. Bei Erlass des Bebauungsplanes in den 60er Jahren bildete diese Baureihe den Ortsrand. Durch die Erschließung zweier weiterer Baugebiete Nordöstlich und südöstlich des Bauplatzes hat sich die städtebauliche Situation verändert, sodass die beantragten Befreiungen möglich erscheinen.

Darüber hinaus wird eine Befreiung von der festgesetzten Firstrichtung „Ost-West“ auf Nord-Süd beantragt. Der Begründung der Bauherren kann das Gremium in der sich anschließenden Diskussion jedoch nicht folgen, zumal sämtliche Bestandsgebäude sich an die Festsetzung halten und auch für die Bauplätze im unmittelbar angrenzenden Bebauungsplangebiet „Oberzollhaus-Ost“ diese Firstrichtung vorgegeben ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die vom Bebauungsplan beantragten Befreiungen – mit Ausnahme der beantragten Befreiung von der festgesetzten Firstrichtung – sowie die Anwendung des Bauturbos werden erteilt. Das Baukonzept ist so abzuändern, dass diese der festgesetzten Firstrichtung „Ost-West“ entspricht.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

i) Ausbau DG des best. Zweifamilienhauses + Neubau Balkon im DG, Bachtel Str. 22 in Maria Rain

Der geplante Dachgeschossausbau zu Wohnzwecken (hier: zusätzliche, 3. Wohneinheit) ist zwar seit dem aufgrund des in diesem Zuge geplanten Balkonneubaus genehmigungspflichtig. Abgesehen vom Balkon bleibt das Äußere des Gebäudes unverändert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

j) Überdachung des Hackschnitzelbunkers, Gschwend 5

Der 2023 genehmigte unterirdische Hackschnitzelbunker soll überdacht werden. Die Abstandsflächen Richtung Norden und Westen werden überschritten. Die notwendigen Abstandsflächenübernahme-erklärungen wurden von den betroffenen Nachbarn erteilt. Aufgrund des geplanten Pultdaches ist eine Befreiung von § 2 Nr. 5 der Gestaltungssatzung erforderlich.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen sowie die für das Bauvorhaben erforderliche Ausnahme von § 2 Nr. 5 der Gestaltungssatzung werden erteilt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

k) Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage, Fl.Nr. 2481 in Unterschwarzenberg

Am nordöstlichen Ortsrand von Unterschwarzenberg, nördlich des Feuerwehrhauses ist die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses mit Doppelgarage beabsichtigt. Aufgrund der Zuordnung zu einer aktiven Landwirtschaft ist von einer Privilegierung auszugehen. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Beschluss:

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

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

296. Bauleitplanungen von Nachbargemeinden

Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Freiflächenphoto-voltaikanlage bei Schlechtenberg“ sowie 13. Änderung des FNP, Markt Sulzberg

Der Markt Sulzberg plant südöstlich von Schlechtenberg die Erweiterung der bestehenden PV-Freiflächenanlage.

Beschluss:

Belange unserer Gemeinde werden durch die Bauleitplanungen des Markt Sulzberg nicht berührt. Eine Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

297. Bauvoranfrage;

Neubau eines Wohnhauses am westlichen Ortsrand von Bachtel, Fl.Nr. 5826/42

Am westlichen Ortsrand von Bachtel soll ein altersgerechtes Wohnhaus errichtet werden. Die Fläche des angefragten Standortes befindet sich im Außenbereich. Der geplante Neubau befindet sich zumindest teilweise in einem nach Flächennutzungsplan dargestellten „Dorfgebiet“. Eine Baugenehmigung wäre nach § 35 Abs. 2 BauGB, oder mittels dem neu eingeführten „Bauturbo“ bei Zustimmung durch die Gemeinde grundsätzlich möglich. Die Erschließung (Wasser/Kanal) ist ggf. noch zu prüfen.

Jedoch stellt sich die Frage, ob es sich hierbei um eine von der Gemeinde gewollte, geordnete städtebauliche Entwicklung handelt. In der Vergangenheit wurde vom Gremium großer Wert daraufgelegt, dass sich bei Bebauungen am Ortsrand auf der gegenüberliegenden Straßenseite im Bestand ein Wohngebäude als Bezugspunkt befindet.

In der sich anschließenden Diskussion wird festgestellt, dass eine einseitige bauliche Entwicklung am westlichen Ortsrand von Bachtel nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde entspricht. Von Seiten des Gremiums wird angeregt, einen Ausbau des landwirtschaftlichen Teils des bestehenden Anwesens „Bachtel 24“ zu prüfen. Gegebenenfalls wäre auch ein Neubau in der Baulücke nördlich von Bachtel 24 denkbar.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird nicht in Aussicht gestellt.

Abstimmungsverhältnis: 9 : 0

298. Verschiedenes, Anfragen

Zu diesem Tagesordnungspunkt liegen keine Wortmeldungen vor.

Oy-Mittelberg, den 03.02.2026

Gemeinde Oy-Mittelberg

Lucas M. Reisacher

Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister