

61. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.12.2025

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder: 11

Abwesend: 0

z. K.



Oliver Maier
(Niederschriftführer)



Andreas Bratzdrum
Erster Bürgermeister

Es wird festgestellt, dass sämtliche Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses zu der heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen worden sind und mehr als die Hälfte anwesend ist. Der Bau- und Umweltausschuss ist somit beschlussfähig.

Veröffentlichung von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.10.2025

Sachverhalt:

Beschluss:

Gemäß § 20 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Tittmoning werden folgende, im nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.10.2025 gefasste Beschlüsse bekanntgegeben:

Umsetzung der Offenen Ganztagsschule Tittmoning (OGTS);
Vergabe der pädagogischen Fachplanungsleistungen

Der Bau- und Umweltausschuss hat beschlossen, die pädagogischen Fachplanungsleistungen zur Umsetzung der Offenen Ganztagsschule an den günstigsten Bieter, das Büro Lernlandschaft, Röckingen zu vergeben.

Sicherung der denkmalgeschützten Pagode an der Gabelsbergerstraße;
Auftragsvergabe zur Sanierung der Stützmauer

Der Bau- und Umweltausschuss hat beschlossen, den Auftrag für die Sanierungsarbeiten an den günstigsten Bieter, die Firma Ing. Hans Bodner Baugesellschaft mbH & Co. KG, Wals zu vergeben und die Gesamtfinanzierung der Maßnahme im Rahmen des Nachtragshaushalts zu berücksichtigen.

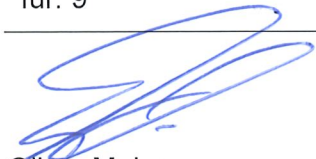
61. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.12.2025

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder: 11

Abwesend: 0

für: 9 gegen: 2 Enthaltung: 0



Oliver Maier;
(Niederschriftführer)



Andreas Bratzdrum
Erster Bürgermeister

Es wird festgestellt, dass sämtliche Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses zu der heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen worden sind und mehr als die Hälfte anwesend ist. Der Bau- und Umweltausschuss ist somit beschlussfähig.

Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Daches und zur Aufstockung und Erweiterung der Wohnfläche sowie zum Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1867/3, Gemarkung Kay, Lanzing 6

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Erteilung eines Vorbescheids zum Abbruch des bestehenden Daches und zur Aufstockung und Erweiterung der Wohnfläche sowie zum Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1867/3, Gemarkung Kay, Lanzing 6.

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im baurechtlichen Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen. Gründe für eine Privilegierung (§ 35 Abs. 1 BauGB) sind nicht erkennbar.

Das Bauvorhaben erfüllt eventuell die Voraussetzungen einer Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB. Nach dieser Vorschrift ist die Erweiterung eines Wohngebäudes möglich, wenn das Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist, die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Nach § 246e BauGB besteht darüber hinaus die Möglichkeit mit Zustimmung der Stadt von den Vorschriften des Baugesetzbuchs abzuweichen, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und dies der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude dient, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird.

Die straßenmäßige Erschließung ist über die angrenzende Staatsstraße sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des Zweckverbands Achengruppe. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserwerks Tittmoning ist nicht vorhanden. Die Abwasserbeseitigung ist über die vorhandene Kleinkläranlage sicherzustellen.

Eine Beeinträchtigung der, von der Stadt Tittmoning zu beurteilenden, sonstigen öffentlichen Belange ist nicht erkennbar.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich jedoch im Bereich der Bauverbotszone entlang der Staatsstraße St 2105. Die Belange der Staatsstraßenverwaltung sowie die Vorgaben des Immissionsschutzes sind daher entsprechend zu berücksichtigen.

Das Baugrundstück ist außerdem in der Liste der Bodendenkmäler erfasst (Körpergräber des frühen Mittelalters) und befindet sich im Nahbereich von zwei Baudenkmälern (Wegkapelle, um 1800 und Kath. Filialkirche St. Peter und Paul, spätgotischer Tuffquaderbau, Anfang 16. Jh., Kirchhofummauerung, Tuffstein, 16./17. Jh.).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zum Antrag auf Vorbescheid vom 24.11.2025, zum Abbruch des bestehenden Daches und zur Aufstockung und Erweiterung der Wohnfläche sowie zum Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 1867/3, Gemarkung Kay, Lanzing 6, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB bzw. die Zustimmung nach § 36a BauGB zu erteilen.

61. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.12.2025

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder:	11	
Abwesend:	0	
für: 11	gegen: 0	Enthaltung: 0


Oliver Maier
(Niederschriftführer)


Andreas Bratzdrum
Erster Bürgermeister

Es wird festgestellt, dass sämtliche Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses zu der heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen worden sind und mehr als die Hälfte anwesend ist. Der Bau- und Umweltausschuss ist somit beschlussfähig.

Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) zur Umnutzung und Instandsetzung des ehemaligen Bauernhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 575, Gemarkung Törring, Wilgering 1

Sachverhalt:

Mit Bescheid des Landratsamtes Traunstein vom 26.07.2024 wurde der Antragstellerin eine Baugenehmigung zur Umnutzung und Instandsetzung des ehemaligen Bauernhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 575, Gemarkung Törring, Wilgering 1, erteilt.

Die Antragstellerin beantragt hierzu die Erteilung einer Tekturgenehmigung. Gegenüber der ursprünglich genehmigten Planung soll der bestehende Lagerraum im Obergeschoss in ein zur Wohneinheit gehörendes Schlaf- und Kinderzimmer umgenutzt werden.

Das Baugrundstück befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Gründe für eine Privilegierung (§ 35 Abs. 1 BauGB) sind nicht erkennbar. Das Bauvorhaben erfüllt jedoch die Voraussetzungen einer Teilprivilegierung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4 BauGB. Nach dieser Vorschrift ist eine Änderung und Nutzungsänderung zulässig, wenn es sich um erhaltenswerte, das Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude handelt und das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient.

Die straßenmäßige Erschließung ist über die angrenzende Gemeindeverbindungsstraße sichergestellt. Die Wasserversorgung erfolgt über das Netz des Zweckverbands Achengruppe. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage ist nicht vorhanden. Die Abwasserbeseitigung ist über die vorhandene Kleinkläranlage sichergestellt.

Eine Beeinträchtigung der, von der Stadt Tittmoning zu beurteilenden sonstigen öffentlichen Belange ist nicht erkennbar.

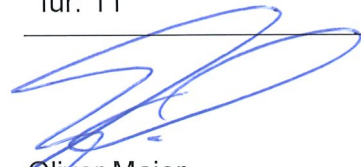
Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zum Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) vom 20.10.2025, zur Umnutzung und Instandsetzung des ehemaligen Bauernhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 575, Gemarkung Törring, Wilgering 1, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

61. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.12.2025

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder:	11	
Abwesend:	0	
für: 11	gegen: 0	Enthaltung: 0



Oliver Maier
(Niederschriftführer)



Andreas Bratzdrum
Erster Bürgermeister

Es wird festgestellt, dass sämtliche Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses zu der heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen worden sind und mehr als die Hälfte anwesend ist. Der Bau- und Umweltausschuss ist somit beschlussfähig.

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes / Kälberstall auf dem Grundstück Flur-Nr. 175, Gemarkung Kay, Panoramaweg 2

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes / Kälberstall auf dem Grundstück Flur-Nr. 175, Gemarkung Kay, Panoramaweg 2.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ist daher nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb gemäß § 201 BauGB, so dass hier Gründe für eine Privilegierung (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) gegeben sind. Die Erschließung ist über die bestehende Gemeindestraße und das Versorgungsnetz der Achengruppe sichergestellt.

Eine Beeinträchtigung der, von der Stadt Tittmoning zu beurteilenden sonstigen öffentlichen Belangen ist nicht erkennbar.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zum Antrag auf Baugenehmigung vom 31.10.2025, zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes / Kälberstall auf dem Grundstück Flur-Nr. 175, Gemarkung Kay, Panoramaweg 2, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

61. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.12.2025

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder:	11		
Abwesend:	0		
für: 11	gegen: 0	Enthaltung: 0	


Oliver Maier
(Niederschriftführer)


Andreas Bratzdrum
Erster Bürgermeister

Es wird festgestellt, dass sämtliche Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses zu der heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen worden sind und mehr als die Hälfte anwesend ist. Der Bau- und Umweltausschuss ist somit beschlussfähig.

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 461/13, Gemarkung Tittmoning, Itzlfeldnerstraße 6b

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beantragt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 461/13, Gemarkung Tittmoning, Itzlfeldnerstraße 6b.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4.3 für das Gebiet „Tittmoning-Nord II“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ist daher nach § 30 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das geplante Bauvorhaben überschreitet jedoch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und weicht von der festgesetzten Dachneigung des Hauptgebäudes und der Dachform der Garage ab. Damit die Baugrenzen vollständig auf dem Baugrundstück zum Liegen kommen, soll der Hauptbaukörper mit 3 m Abstand zur nordwestlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Außerdem soll eine Garage mit Satteldach anstelle des festgesetzten Flachdachs angebaut werden. Die Dachneigung des Hauptgebäudes soll mit 20° anstelle der festgesetzten Dachneigung von 28° bis 33° ausgeführt werden.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Darüber hinaus kann nach § 31 Abs. 3 BauGB mit Zustimmung der Stadt von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus auch dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt sind, sofern die Befreiung unter Würdigung

nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
Die Erschließung ist über angrenzende Ortsstraße sowie die Ver- und Entsorgungsnetze der Achengruppe und des Abwasserwerks Tittmoning sichergestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum Antrag auf Baugenehmigung vom 11.11.2025, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 461/13, Gemarkung Tittmoning, Itzfeldnerstraße 6b, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB bzw. die Zustimmung nach § 36a BauGB zu erteilen.

Hinsichtlich der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 4.3 für das Gebiet „Tittmoning-Nord II“ wird einer Befreiung zugestimmt.

61. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.12.2025

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder:	11	
Abwesend:	0	
für: 11	gegen: 0	Enthaltung: 0


Oliver Maier
(Niederschriftführer)


Andreas Bratzdrum
Erster Bürgermeister

Es wird festgestellt, dass sämtliche Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses zu der heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen worden sind und mehr als die Hälfte anwesend ist. Der Bau- und Umweltausschuss ist somit beschlussfähig.

Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 461/6, Gemarkung Tittmoning, Itzlfeldnerstraße 8

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 461/6, Gemarkung Tittmoning, Itzlfeldnerstraße 8.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4.3 für das Gebiet „Tittmoning-Nord II“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ist daher nach § 30 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das geplante Bauvorhaben überschreitet jedoch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und weicht von der festgesetzten Firstrichtung ab. Damit die Baugrenzen vollständig auf dem Baugrundstück zum Liegen kommen, soll der Hauptbaukörper mit 3 m Abstand zur nordöstlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Außerdem soll eine Garage angebaut werden. Der First des Hauptgebäudes soll darüber hinaus um 90° gedreht werden.

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Darüber hinaus kann nach § 31 Abs. 3 BauGB mit Zustimmung der Stadt von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus auch dann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt sind, sofern die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Erschließung ist über angrenzende Ortsstraße sowie die Ver- und Entsorgungsnetze der Achengruppe und des Abwasserwerks Tittmoning sichergestellt.

Beschluss:

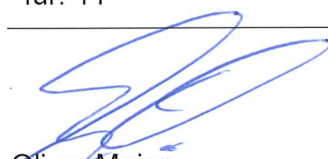
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum Antrag auf Baugenehmigung vom 12.11.2025, zur Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 461/6, Gemarkung Tittmoning, Itzlfeldnerstraße 8, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB bzw. die Zustimmung nach § 36a BauGB zu erteilen.

Hinsichtlich der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 4.3 für das Gebiet „Tittmoning-Nord II“ wird einer Befreiung zugestimmt.

61. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.12.2025

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder:	11	
Abwesend:	0	
für: 11	gegen: 0	Enthaltung: 0

 Oliver Maier (Niederschriftführer)	 Andreas Bratzdrum Erster Bürgermeister
--	---

Es wird festgestellt, dass sämtliche Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses zu der heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen worden sind und mehr als die Hälfte anwesend ist. Der Bau- und Umweltausschuss ist somit beschlussfähig.

Antrag auf Baugenehmigung zur Dachsanierung und zur Nutzungsänderung eines denkmalgeschützten Stadthauses in ein Flüchtlingsherberge auf dem Grundstück Flur-Nr. 36, Gemarkung Tittmoning, Stadtplatz 48

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beantragt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Dachsanierung und zur Nutzungsänderung eines denkmalgeschützten Stadthauses in eine Flüchtlingsherberge auf dem Grundstück Flur-Nr. 36, Gemarkung Tittmoning, Stadtplatz 48.

Das antragsgegenständliche Grundstück liegt innerhalb der Altstadt von Tittmoning und damit in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich daher nach § 34 BauGB.

Hiernach ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Bei der Ermittlung der Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung ist festzustellen, dass in der Realität ein Besonderes Wohngebiet (WB) vorhanden und dies im wirksamen Flächennutzungsplan auch so dargestellt ist.

Damit ist das beantragte Vorhaben von der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung, die Kubatur und die überbaute Grundstücksfläche werden nicht verändert. Das Vorhaben fügt sich somit hinsichtlich aller relevanten Gesichtspunkte in die Eigenart der Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Tittmoning“ und im Geltungsbereich der Sanierungssatzung. Das Gebäude ist zudem als Einzelbaudenkmal in der Liste der Baudenkmäler erfasst (Wohn- und Geschäftshaus, stattliches viergeschossiges Eckhaus mit Vorschussmauer und Grabendach, im Kern 17./18. Jh., westlicher Teil über mittelalterlichem Keller mit Kreuzrippengewölbe, wohl 14. Jh., Fassade 19. Jh.).

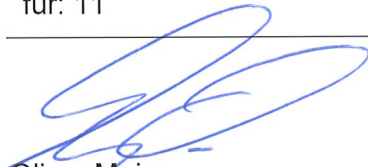
Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zum Antrag auf Baugenehmigung vom 18.11.2025, zur Dachsanierung und zur Nutzungsänderung eines denkmalgeschützten Stadthauses in eine Flüchtlingsherberge auf dem Grundstück Flur-Nr. 36, Gemarkung Tittmoning, Stadtplatz 48, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 und § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB zu erteilen.

61. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.12.2025

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder:	11	
Abwesend:	0	
für: 11	gegen: 0	Enthaltung: 0



Oliver Maier
(Niederschriftführer)



Andreas Bratzdrum
Erster Bürgermeister

Es wird festgestellt, dass sämtliche Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses zu der heutigen Sitzung ordnungsgemäß geladen worden sind und mehr als die Hälfte anwesend ist. Der Bau- und Umweltausschuss ist somit beschlussfähig.

**Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Akazienweg“ sowie 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Tyrlaching;
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Sachverhalt:

Die Gemeinde Tyrlaching beabsichtigt im nordwestlichen Bereich von Tyrlaching sieben neue Wohnbauparzellen für zweigeschossige Einfamilienhäuser auszuweisen. Das 0,63 ha große Baugebiet erstreckt sich über Teilflächen der Flur-Nrn. 487, 487/4, 784/5 und 487/6 der Gemarkung Tyrlaching.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass die Belange der Stadt Tittmoning durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Akazienweg“ und die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Tyrlaching nicht berührt werden und erklärt sich mit der vorliegenden Planung einverstanden.