

## 60. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.10.2025

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 31.07.2025**

**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 31.07.2025 gefasste Beschlüsse bekanntgegeben:

Errichtung eines Mehrgenerationenplatzes in Asten;  
Auftragsvergabe für die Erd- und Landschaftsbauarbeiten

Der Bau- und Umweltausschuss hat beschlossen, den Auftrag für die Erd- und Landschaftsbauarbeiten im Rahmen der Errichtung eines Mehrgenerationenplatzes in Asten, an die Firma Kainzmaier Gartenbau GmbH & Co. KG, Unterneukirchen zu vergeben.

Neubau der Brücke über den Kugelthaler Mühlbach in Wiesmühl;  
Vergabe der Brückenbauarbeiten

Der Bau- und Umweltausschuss hat beschlossen, den Auftrag für die Brückenbauarbeiten zur Erneuerung der Brücke über den Kugelthaler Mühlbach in Wiesmühl, an die Firma Karl Bachl Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG, Röhrnbach zu vergeben.

Erweiterung der bestehenden Kfz-Stellplätze im Bereich der Wasservorstadt und Errichtung einer Wegeanbindung zur Gabelsbergerstraße;

### Auftragsvergabe für die Errichtung eines Ersatzlaichgewässers

Der Bau- und Umweltausschuss hat beschlossen, den Auftrag für die Erd- und Landschaftsbauarbeiten zur Schaffung eines Ersatzlaichgewässers, an die Firma Kreuzer Pflanzen GmbH & Co. KG, Tittmoning zu vergeben.

## 60. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.10.2025

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 zum Ersatzbau der Garage und zur Aufstockung der Garage zur Wohnflächenenerweiterung im bestehenden Obergeschoss auf dem Grundstück Flur-Nr. 639/2, Gemarkung Kay, Holzhausen 9**

**Sachverhalt:**

Die Antragstellerin beantragt die Erteilung einer Baugenehmigung zum Ersatzbau der Garage und zur Aufstockung der Garage zur Wohnflächenenerweiterung im bestehenden Obergeschoss auf dem Grundstück Flur-Nr. 639/2, Gemarkung Kay, Holzhausen 9.

Das Baugrundstück befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplans 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 nach § 35 Abs. 1 BauGB liegen nicht vor. Das Bauvorhaben ist daher als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift können Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Da sich das zur Bebauung vorgesehene Grundstück innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Holzhausen“ befindet, kann dem Vorhaben der bestehende Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Fläche für die Landwirtschaft) und die Verfestigung und Erweiterung der bestehenden Splittersiedlung grundsätzlich nicht entgegengehalten werden.

Die straßenmäßige Erschließung des Baugrundstücks ist durch die angrenzende Gemeindestraße gewährleistet. Die Wasserversorgung ist über das öffentliche Versorgungsnetz sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung ist mittels Kleinkläranlage ordnungsgemäß sicherzustellen.

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 vom 04.09.2025, zum Ersatzbau der Garage und zur Aufstockung der Garage zur Wohnflächenerweiterung im bestehenden Obergeschoss auf dem Grundstück Flur-Nr. 639/2, Gemarkung Kay, Holzhausen 9, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Die Abwasserbeseitigung ist mittels Kleinkläranlage nach DIN 4261 ordnungsgemäß sicherzustellen.



## 60. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.10.2025

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 zum Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohnungen, Gemeinschaftseinrichtungen mit Waschsalon, Gästeapartment, Gemeinschaftsraum und Dachgarten und Tiefgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 837/15, Gemarkung Tittmoning, Am Bahnhof 2**

**Sachverhalt:**

Die Antragstellerin beantragt die Erteilung einer Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohnungen, Gemeinschaftseinrichtungen mit Waschsalon, Gästeapartment, Gemeinschaftsraum und Dachgarten und Tiefgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 837/15, Gemarkung Tittmoning, Am Bahnhof 2.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4.22 für das Gebiet „Am Bahnhof“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ist daher nach § 30 BauGB zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das geplante Bauvorhaben weicht jedoch geringfügig von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Die Grundflächenzahl der vorgelegten Planung beträgt 0,85 und überschreitet damit die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8.

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.

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

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zum Antrag auf Baugenehmigung vom 26.09.2025, zum Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohnungen, Gemeinschaftseinrichtungen mit Waschsalon, Gästeappartement, Gemeinschaftsraum und Dachgarten und Tiefgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 837/15, Gemarkung Tittmoning, Am Bahnhof 2, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Hinsichtlich der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4.22 für das Gebiet „Am Bahnhof“ wird einer Befreiung zugestimmt.

Die vorgeschriebene Bepflanzung ist in Abstimmung mit der Pflanzliste zum Bebauungsplan einzuhalten.

## 60. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.10.2025

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 Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Halle zur Lagerung von Hackschnitzel, Brennholz und Getreide auf dem Grundstück Flur-Nr. 4, Gemarkung Asten, Dorfstraße 18**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beantragt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Halle zur Lagerung von Hackschnitzel, Brennholz und Getreide auf dem Grundstück Flur-Nr. 4, Gemarkung Asten, Dorfstraße 18.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1.4 für das Gebiet „Asten-Süd II (Dorfgebiet)“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens ist daher nach § 30 BauGB zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das geplante Bauvorhaben weicht jedoch geringfügig von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Die geplante Halle überschreitet dabei die festgesetzte Baugrenze im Norden um 44 cm. Die festgesetzte Wandhöhe für den nördlichen Anbaubereich (3,25 m) wird aufgrund des Geländes zum Teil ebenfalls überschritten (geplante seitliche Wandhöhe 2,52 bis 4,30 m). Die festgesetzte Dachneigung (21°) wird um 4° unterschritten. Der festgesetzte Dachüberstand am Ortgang (min. 1,40 m) wird um 40 cm unterschritten. Außerdem ist anstelle der festgesetzten naturroten Ziegeleindeckung, eine rote Blecheindeckung vorgesehen.

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.

Die Erschließung ist über die bestehende Kreisstraße und die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze der Otting-Pallinger-Gruppe und des Abwasserwerks Tittmoning sichergestellt.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zum Antrag auf Baugenehmigung vom 06.08.2025, zur Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Halle zur Lagerung von Hackschnitzel, Brennholz und Getreide auf dem Grundstück Flur-Nr. 4, Gemarkung Asten, Dorfstraße 18, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Hinsichtlich der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.4 für das Gebiet „Asten-Süd II (Dorfgebiet)“ wird einer Befreiung zugestimmt.



## 60. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.10.2025

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 Umnutzung von Nebenräumen im Erdgeschoss in gewerbliche Flächen (Fitnessstudio) auf dem Grundstück Flur-Nr. 76, Gemarkung Tittmoning, Stadtplatz 34**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beantragt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Umnutzung von Nebenräumen im Erdgeschoss in gewerbliche Flächen (Fitnessstudio) auf dem Grundstück Flur-Nr. 76, Gemarkung Tittmoning, Stadtplatz 34.

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. Entgegen den Angaben im vorgelegten Stellplatznachweis wurden für die Nebenräume 04 und 05 in der Bestandsgenehmigung keine Stellplätze in Ansatz gebracht. Für das Vorhaben sind daher gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Tittmoning drei zusätzliche Stellplätze erforderlich.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Altstadt“. Das Gebäude ist nicht als Einzelbaudenkmal in der Liste der Baudenkmäler erfasst. Es handelt sich hier jedoch um eine Maßnahme im Bereich des geschützten Ensembles „Tittmoning Altstadt“.

## **Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zum Antrag auf Baugenehmigung vom 12.08.2025, zur Umnutzung von Nebenräumen im Erdgeschoss in gewerbliche Flächen (Fitnessstudio) auf dem Grundstück Flur-Nr. 76, Gemarkung Tittmoning, Stadtplatz 34, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 und § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB grundsätzlich zu erteilen.

Die zusätzlich erforderlichen Stellplätze sind jedoch von der Stadt Tittmoning gemäß § 3 Abs. 3 der Stellplatzsatzung abzulösen.

## 60. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 14.10.2025

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 zum Teilabbruch und Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 553, Gem. Asten, Enzelsberg 2**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beantragt die Erteilung einer Baugenehmigung zum Teilabbruch und Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 553, Gem. Asten, Enzelsberg 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 Otting-Pallinger-Gruppe 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 vom 24.09.2025, zum Teilabbruch und Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 553, Gem. Asten, Enzelsberg 2, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Das Gebäude ist vor dem Abbruch auf Fledermausquartiere zu prüfen.