

TAGESORDNUNG

- | | | |
|----|---|--------------|
| 1. | Veröffentlichung von Beschlüssen der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 05.05.2025 | Bau-2025-029 |
| 2. | Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Energiespar-Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf dem Grundstück Flur-Nr. 462/9, Gemarkung Tittmoning, Bürgermeister-Poschacher-Straße 7 | Bau-2025-030 |
| 3. | Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der ehemals gewerblich genutzten Lagerfläche und Werkstatt zur landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück Flur-Nr. 1246, Gemarkung Kirchheim, Froschham 4 | Bau-2025-031 |
| 4. | Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau eines bestehenden Rinderstalls in Lagerraum, Heizung und Garagen auf dem Grundstück Flur-Nr. 662, Gemarkung Törring, Langwied 4 | Bau-2025-032 |
| 5. | Antrag auf Baugenehmigung zum Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit auf dem Grundstück Flur-Nr. 662, Gemarkung Törring, Langwied 4 | Bau-2025-033 |
| 6. | Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zur Renovierung der Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 223, Gemarkung Tittmoning, Stadtplatz 3 | Bau-2025-034 |
| 7. | Erweiterung der bestehenden Kfz-Stellplätze im Bereich der Wasservorstadt und Errichtung einer Wegeanbindung zur Gabelsbergerstraße;
Billigung der Kostenermittlung für die Errichtung eines Ersatzlaichgewässers und Einleitung des Vergabeverfahrens | Bau-2025-035 |
| 8. | Verschiedenes | |

Der Vorsitzende stellt fest, dass das Gremium rechtzeitig und ordnungsgemäß einberufen wurde und beschlussfähig ist.

Wünsche zur Änderung der Tagesordnung bestehen nicht.

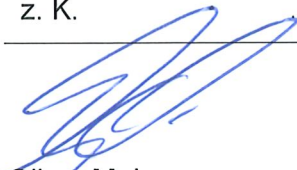
57. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 27.05.2025

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder: 10

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 05.05.2025

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 05.05.2025 gefasste Beschlüsse bekanntgegeben:

Instandsetzung des Burghauser Tores;
Auftragsvergabe für die Gerüstbauarbeiten

Der Bau- und Umweltausschuss hat beschlossen, den Auftrag für die Gerüstbauarbeiten zur Instandsetzung des Burghauser Tores, gemäß Ausschreibung und Vergabevorschlag, an den günstigsten Bieter, die Firma Gerüstbau Westermaier GmbH, Bockhorn b. Erding zu vergeben.

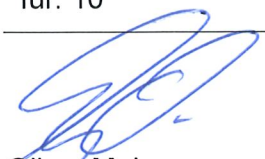
Abbruch des Gebäudes "Pallinger Straße 1" in Kay;
Vergabe der Abbrucharbeiten

Der Bau- und Umweltausschuss hat beschlossen, den Auftrag für den Abbruch des Gebäudes „Pallinger Straße 1“ in Kay, an die Firma Robert Drößler GmbH, Tittmoning, zu vergeben.

57. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 27.05.2025

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder:	10	
Abwesend:	0	
für: 10	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 Energiespar-Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf dem Grundstück Flur-Nr. 462/9, Gemarkung Tittmoning, Bürgermeister-Poschacher-Straße 7

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Energiespar-Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf dem Grundstück Flur-Nr. 462/9, Gemarkung Tittmoning, Bürgermeister-Poschacher-Straße 7.

Das antragsgegenständliche Grundstück liegt innerhalb des Ortsteils Tittmoning-Nord 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 allgemeines Wohngebiet (WA) vorhanden und dies im wirksamen Flächennutzungsplan auch so dargestellt ist. Damit ist die beantragte Wohnnutzung von der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Kubatur und die überbaute Grundstücksfläche überschreiten nicht den sich aus der Umgebungsbebauung ergebenden Rahmen.

Das Vorhaben fügt sich somit nach Ansicht der städtischen Bauverwaltung hinsichtlich aller relevanten Gesichtspunkte in die Eigenart der Umgebung ein. Die Erschließung ist über angrenzende Ortsstraße sowie die Ver- und Entsorgungsnetze der Achengruppe und des Abwasserwerks Tittmoning sichergestellt.

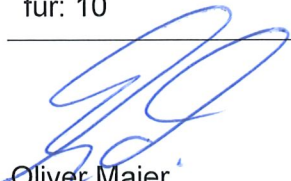
Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum Antrag auf Baugenehmigung vom 30.04.2025, zur Errichtung eines Energiespar-Einfamilienwohnhauses mit Garagengebäude auf dem Grundstück Flur-Nr. 462/9, Gemarkung Tittmoning, Bürgermeister-Poschacher-Straße 7, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

57. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 27.05.2025

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder:	10	
Abwesend:	0	
für: 10	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 Nutzungsänderung der ehemals gewerblich genutzten Lagerfläche und Werkstatt zur landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück Flur-Nr. 1246, Gemarkung Kirchheim, Froschham 4

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beantragt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der ehemals gewerblich genutzten Lagerfläche und Werkstatt zur landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück Flur-Nr. 1246, Gemarkung Kirchheim, Froschham 4.

Das antragsgegenständliche 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 sichergestellt.

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

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum Antrag vom 30.04.2025, auf Erteilung einer Baugenehmigung zur Nutzungsänderung der ehemals gewerblich genutzten Lagerfläche und Werkstatt zur landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück Flur-Nr. 1246, Gemarkung Kirchheim, Froschham 4, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

57. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 27.05.2025

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

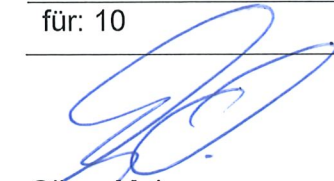
Mitglieder: 10

Abwesend: 0

für: 10

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 Umbau eines bestehenden Rinderstalls in Lagerraum, Heizung und Garagen auf dem Grundstück Flur-Nr. 662, Gemarkung Törring, Langwied 4

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen die Erteilung einer Baugenehmigung zum Umbau eines bestehenden Rinderstalls in Lagerraum, Heizung und Garagen auf dem Grundstück Flur-Nr. 662, Gemarkung Törring, Langwied 4.

Das antragsgegenständliche 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 Straßenerschließung ist über die bestehende Kreisstraße gewährleistet. Die Wasserversorgung ist über das Versorgungsnetz der Achengruppe sichergestellt.

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

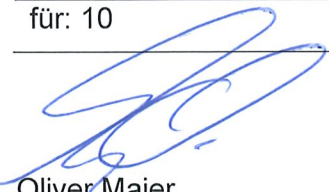
Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum Antrag vom 18.04.2025, auf Erteilung einer Baugenehmigung zum Umbau eines bestehenden Rinderstalls in Lagerraum, Heizung und Garagen auf dem Grundstück Flur-Nr. 662, Gemarkung Törring, Langwied 4, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

57. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 27.05.2025

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder:	10	
Abwesend:	0	
für: 10	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 Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit auf dem Grundstück Flur-Nr. 662, Gemarkung Törring, Langwied 4

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen die Erteilung einer Baugenehmigung zum Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit auf dem Grundstück Flur-Nr. 662, Gemarkung Törring, Langwied 4. Das antragsgegenständliche 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 Straßenerschließung ist über die bestehende Kreisstraße gewährleistet. Die Wasserversorgung ist über das Versorgungsnetz der Achengruppe sichergestellt. Ein Anschluss an das Leitungsnetz des Abwasserwerks Tittmoning ist nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung der, von der Stadt Tittmoning zu beurteilenden sonstigen öffentlichen Belange ist nicht erkennbar.

Beschluss:

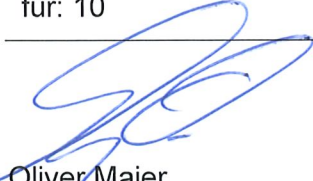
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum Antrag vom 21.04.2025, auf Erteilung einer Baugenehmigung zum Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit auf dem Grundstück Flur-Nr. 662, Gemarkung Törring, Langwied 4, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Die Abwasserbeseitigung ist mittels Kleinkläranlage nach DIN 4261 oder anderweitig ordnungsgemäß sicherzustellen.

57. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 27.05.2025

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder:	10		
Abwesend:	0		
für: 10	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 Erteilung einer Erlaubnis nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zur Renovierung der Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 223, Gemarkung Tittmoning, Stadtplatz 3

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zur Renovierung der Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 223, Gemarkung Tittmoning, Stadtplatz 3. Die Maßnahme umfasst die Erneuerung der Farbfassung an der Fassade und an den Fenstern und Türen.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Einzelbaudenkmal (Eckhaus, dreigeschossig mit Vorschussmauer und Satteldach, im Kern wohl noch 17. Jh., Ladeneinbau Ende 19. Jh.; rückwärts zum Garagenhof hohe Tuffsteinmauer, 18. Jh.) im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Tittmoning“, so dass hier gemäß Art. 6 Abs. 1 BayDSchG eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss erklärt sich mit dem Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zur Renovierung der Fassade des denkmalgeschützten Gebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 223, Gemarkung Tittmoning, Stadtplatz 3, vom 07.05.2025 einverstanden.

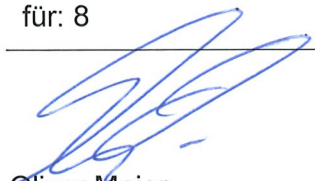
57. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 27.05.2025

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder: 10

Abwesend: 0

für: 8 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.

**Erweiterung der bestehenden Kfz-Stellplätze im Bereich der Wasservorstadt und Errichtung einer Wegeanbindung zur Gabelsbergerstraße;
Billigung der Kostenermittlung für die Errichtung eines Ersatzlaichgewässers und Einleitung des Vergabeverfahrens**

Sachverhalt:

Zur Entlastung der historischen Altstadt und insbesondere zur Freihaltung von Flächen am Stadtplatz vom ruhenden Verkehr sollen in der Wasservorstadt bedarfsgerechte öffentliche (Langzeit-) Stellplätze errichtet werden.

Der Stadtrat hat deshalb am 02.03.2021 beschlossen, die Planungsarbeiten zur Schaffung von Ersatzparkplätzen im südlichen Bereich der Wasservorstadt und einer Anbindung zum Stadtplatz fortzusetzen und entsprechende Förderanträge bei der Regierung von Oberbayern (Städtebauförderung) einzureichen.

Der Bau- und Umweltausschuss hat am 18.10.2022 beschlossen, den Auftrag für die erforderlichen Planungsleistungen zur Erweiterung der bestehenden Kfz-Stellplätze im südlichen Bereich der Wasservorstadt und zur Errichtung einer Wegeanbindung zur Gabelsbergerstraße, an das Planungsbüro Heintz Landschaftsarchitekten, Eichenau, zu vergeben.

Vom Planungsbüro Heintz wurden hierzu in der Stadtratssitzung am 07.02.2023 mehrere Planungsvarianten vorgestellt. Der Stadtrat billigt daraufhin eine der vorgestellten Vorentwurfsplanungsvarianten.

Die Verwaltung hat die Planung daraufhin mit den Fachbehörden abgestimmt. Die Wasserrechts- und Bodenschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass sich die geplanten Stellplätze und die Wegeanlage im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche (Altablagerung „Tittmoninger Hang“) befinden. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist daher eine wasserrechtliche Erlaubnis zwingend zu beantragen. Eine entsprechende Baugrund- und Altlastenuntersuchung wurde bereits

durchgeführt. Die extrem hohen Grundwasserstände im Bereich der geplanten Stellplätze sind hierbei sehr problematisch.

Die Stellplätze und Teile der Wegeanlage befinden sich darüber hinaus im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Salzach, so dass hier eine Genehmigung nach § 78 Abs. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beantragen ist.

Hinsichtlich der im Nahbereich dokumentierten Bau- und Bodendenkmäler sind hier entsprechende Anträge auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 und Art. 7 BayDSchG zu stellen. Wegen möglicher Bodendenkmäler ist außerdem eine archäologische Baubegleitung bei den Erdarbeiten für die Stellplätze und die Treppenfundamente erforderlich. Die Erforderlichkeit und der Umfang weitergehender archäologischer Ausgrabungen lässt sich derzeit noch nicht abschätzen.

Darüber hinaus wurde eine faunistische Kartierung und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Aufgrund des Ergebnisses der artenschutzrechtlichen Prüfung wurde in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden angeregt, den bestehenden Tümpel beim Wasserkraftwerk aufzulassen und ein Ersatzgewässer östlich des Siechenbachs anzulegen. Der bestehende Tümpel ist aufgrund der nicht dauerhaft gewährleisteten Wasserführung und der zwischen dem Siechenbach und dem Tümpel verlaufenden Gemeindestraße als Laichgewässer für den Springfrosch nicht geeignet. Anstelle der bisherigen Wasserfläche sollen stattdessen zusätzliche Ausweichstellplätze zur Entlastung des Stadtplatzes angelegt werden.

Die daraufhin überarbeiteten Planungsvarianten wurden vom Planungsbüro Heintz in der Sitzung von 02.07.2024 vorgestellt. Bei der anschließenden Beschlussfassung wurden mehrere Beschlussvorschläge zur Abstimmung gestellt. Da keiner der Beschlussvorschläge eine Mehrheit bekam, stellte Erster Bürgermeister Bratzdum einen Antrag zur Geschäftsordnung, dass nur über den Bau der neuen Parkplätze abgestimmt wird. Der Stadtrat entschied sich daraufhin einstimmig für den Bau der neuen Stellplätze, einschließlich Ersatzlaichgewässer.

Am 01.08.2024 billigte der Stadtrat die Entwurfsplanung des Planungsbüros Heintz Landschaftsarchitekten, Eichenau, zur Erweiterung der bestehenden Kfz-Stellplätze im Bereich der Wasservorstadt (P1, P2, P3, einschließlich Ersatzlaichgewässer) und zur Errichtung einer Wegeanbindung zur Gabelsbergerstraße (Treppenanlage), einschließlich der Kostenberechnung in der Fassung vom 08.07.2024 und beschloss die Planung auf dieser Grundlage weiterzuführen. Mit der Errichtung eines zusätzlichen Schrägaufzugs wird sich der Stadtrat zu einem späteren Zeitpunkt gesondert befassen.

Die Kosten für die Erweiterung der bestehenden Kfz-Stellplätze im Bereich der Wasservorstadt (einschließlich Ersatzlaichgewässer) und zur Errichtung einer Wegeanbindung zur Gabelsbergerstraße (ohne Schrägaufzug) beliefen sich dabei, gemäß Kostenberechnung vom 08.07.2024, auf 645.694,00 EUR (brutto). In diesen Kosten sind evtl. zusätzlich erforderliche archäologische Maßnahmen sowie Hochwasserausgleichsmaßnahmen noch nicht enthalten.

Da es sich bei der Verlegung des Tümpels um einen Gewässerausbau handelt, war hierfür eine wasserrechtliche Plangenehmigung nach § 68 Abs. 2 WHG zu beantragen. Diese wurde mit Bescheid des Landratsamts Traunstein vom 06.03.2025 zwischenzeitlich erteilt. Die nach Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG erforderliche Ausnahme für die Verfüllung des Altteichs und die artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG wurden in diesem Bescheid mit erfasst.

Die vom Planungsbüro ermittelten Baukosten für die Errichtung des Ersatzlaichgewässers belaufen sich auf 50.506,99 EUR (brutto).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt die Kostenermittlung zur Errichtung des Ersatzlaichgewässers in der Fassung vom 16.05.2025 und beschließt das Vergabeverfahren einzuleiten.