

TAGESORDNUNG

- | | | |
|----|--|--------------|
| 1. | Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Flugdachs auf dem Grundstück Flur-Nr. 716, Gemarkung Kirchheim, Abtenham 12 | Bau-2026-056 |
| 2. | Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung einer stationären Batteriespeicheranlage (BESS) bestehend aus 2 Batteriespeicher-Containern und einer Mittelspannungsstation auf dem Grundstück Flur-Nr. 789/14, Gemarkung Tittmoning, Laufener Straße 31a | Bau-2026-057 |
| 3. | Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Rinderstallung und Außenliegeboxen am Altbestand auf dem Grundstück Flur-Nr. 1147, Gemarkung Kirchheim, Allmoning 5 | Bau-2026-058 |
| 4. | Antrag auf Baugenehmigung (Tektur) zum Abbruch des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes und zur Errichtung einer Gewerbehalle mit Arbeiterzimmern, auf dem Grundstück Flur-Nr. 17/1, Gemarkung Kirchheim, Nonnbergstraße 3 | Bau-2026-059 |
| 5. | Antrag auf Baugenehmigung zur Aufstockung des Bürogebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 1123, Gemarkung Kirchheim, Schmerbach 1 | Bau-2026-060 |
| 6. | Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);
Einziehung des öffentlichen Feld- und Waldwegs "Weg von Lohen nach Stackendorf 2" | Bau-2026-061 |
| 7. | Verschiedenes | |

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

Wünsche zur Änderung der Tagesordnung bestehen nicht.

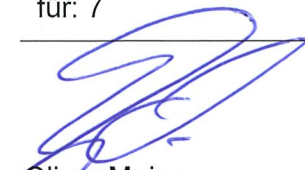
2. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 02.07.2026

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder: 8

Abwesend: 0

für: 7 gegen: 1 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 Neubau eines Flugdaches auf dem Grundstück Flur-Nr. 716, Gemarkung Kirchheim, Abtenham 12

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beantragt die Erteilung eines Vorbescheids zum Neubau eines Flugdaches auf dem Grundstück Flur-Nr. 716, Gemarkung Kirchheim, Abtenham 12.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3.7 für das Gebiet „Abtenham-Nord“. 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 hinsichtlich der Baugrenzen und der Grünflächen geringfügig von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab.

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 bestehenden Erschließungsanlagen sichergestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zum Antrag auf Vorbescheid vom 17.06.2026, zum Neubau eines Flugdaches auf dem Grundstück Flur-Nr. 716, Gemarkung Kirchheim, Abtenham 12, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Hinsichtlich der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3.7 für das Gebiet „Abtenham-Nord“ wird einer Befreiung zugestimmt.

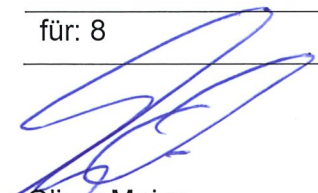
2. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 02.07.2026

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder: 8

Abwesend: 0

für: 8 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 Vorbescheid zur Errichtung einer stationären Batteriespeicheranlage (BESS) bestehend aus 2 Batteriespeicher-Containern und einer Mittelspannungsstation auf dem Grundstück Flur-Nr. 789/14, Gemarkung Tittmoning, Laufener Straße 31a

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beantragt die Erteilung eines Vorbescheids zur Errichtung einer stationären Batteriespeicheranlage (BESS) bestehend aus 2 Batteriespeicher-Containern und einer Mittelspannungsstation auf dem Grundstück Flur-Nr. 789/14, Gemarkung Tittmoning, Laufener Straße 31a.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4.5 für das Gewerbegebiet „Tittmoning-Süd, westlich der B20“. 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 hinsichtlich der Baugrenzen von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab.

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 den angrenzenden öffentlichen Feld- und Waldweg und die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze der Achengruppe und des Abwasserwerks Tittmoning sichergestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zum Antrag auf Vorbescheid vom 11.06.2026, zur Errichtung einer stationären Batteriespeicheranlage (BESS) bestehend aus 2 Batteriespeicher-Containern und einer Mittelspannungsstation auf dem Grundstück Flur-Nr. 789/14, Gemarkung Tittmoning, Laufener Straße 31a, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Hinsichtlich der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4.5 für das Gebiet „Tittmoning-Süd, westlich der B20“ wird einer Befreiung zugestimmt.

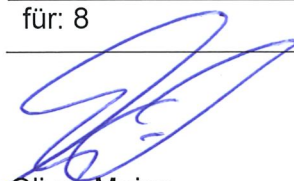
2. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 02.07.2026

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder: 8

Abwesend: 0

für: 8 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 Vorbescheid zum Neubau einer Rinderstallung und Außenliegeboxen am Altbestand auf dem Grundstück Flur-Nr. 1147, Gemarkung Kirchheim, Allmoning 5

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Erteilung eines Vorbescheids zum Neubau einer Rinderstallung und Außenliegeboxen am Altbestand auf dem Grundstück Flur-Nr. 1147, Gemarkung Kirchheim, Allmoning 5.

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 Wasserversorgung Achengruppe sichergestellt.
Zu dem geplanten Bauvorhaben sind Nachbareinwendungen eingegangen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zum Antrag auf Vorbescheid vom 10.06.2026, zum Neubau einer Rinderstallung und Außenliegeboxen am Altbestand auf dem Grundstück Flur-Nr. 1147, Gemarkung Kirchheim, Allmoning 5, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

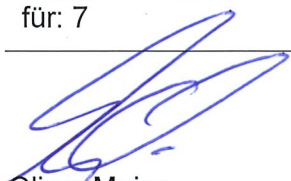
2. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 02.07.2026

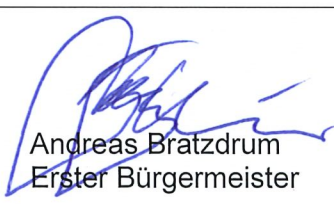
Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder: 8

Abwesend: 0

für: 7 gegen: 1 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) zum Abbruch des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes und zur Errichtung einer Gewerbehalle mit Arbeiterzimmern, auf dem Grundstück Flur-Nr. 17/1, Gemarkung Kirchheim, Nonnbergstraße 3

Sachverhalt:

Mit Bescheid des Landratsamtes Traunstein vom 30.03.2017 wurde dem Antragsteller eine Baugenehmigung, zum Abbruch des alten landwirtschaftlichen Gebäudes und zur Errichtung einer Lagerhalle, auf dem Grundstück Flur-Nr. 17/1, Gemarkung Kirchheim, Nonnbergstraße 3, erteilt.

Der Antragsteller beantragt hierzu nun die Erteilung einer Tekturgenehmigung. Im Erdgeschoss sollen hierbei abweichend von der bisher genehmigten Planung, anstelle von Lagerräumen, gewerbliche Räume (für Montage und Rohrlaser) geschaffen werden. Das Gebäude soll außerdem deutlich höher mit einem zweiten Vollgeschoss ausgeführt werden, um im Obergeschoss insbesondere Platz für 4 Arbeitnehmerzimmer und einen Besprechungsraum zu schaffen.

Das antragsgegenständliche Grundstück liegt innerhalb des Ortsteils Kirchheim 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 Mischgebiet (MI) vorhanden 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 halten den Rahmen der umliegenden Bebauung ein. Vergleichbare Gebäude in der näheren Umgebung haben eine Wandhöhe von 7,05 bis 7,50 m. Das geplante Gebäude mit einer Wandhöhe von 7,435 m überschreitet insoweit nicht den vorhandenen Rahmen. Das Vorhaben fügt sich somit hinsichtlich aller relevanten Gesichtspunkte in die Eigenart der Umgebung ein.

Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB müssen zusätzlich auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Ein entsprechendes Immissionschutzgutachten zum Tekturantrag liegt noch nicht vor.

Die Erschließung ist über die bestehende Ortsstraße sowie die Ver- und Entsorgungsnetze des Abwasserwerks Tittmoning und der Wasserversorgung Achengruppe sichergestellt. Zu diesem Antrag sind Nachbareinwendungen eingegangen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zum Antrag vom 11.06.2026, auf Erteilung einer Baugenehmigung zum Abbruch des bestehenden landwirtschaftlichen Gebäudes und zur Errichtung einer Gewerbehalle mit Arbeitnehmerzimmern, auf dem Grundstück Flur-Nr. 17/1, Gemarkung Kirchheim, Nonnbergstraße 3, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB grundsätzlich zu erteilen.

Die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind jedoch im Hinblick auf das unmittelbar angrenzende Wohngebiet zwingend einzuhalten. Das Gebäude soll vor dem Abbruch auf Nistplätze und Fledermausquartiere überprüft werden.

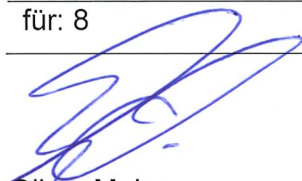
2. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 02.07.2026

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder: 8

Abwesend: 0

für: 8 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 Aufstockung des Bürogebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 1123, Gemarkung Kirchheim, Schmerbach 1

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Aufstockung des Bürogebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 1123, Gemarkung Kirchheim, Schmerbach 1. 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. Das Vorhaben dient einem Gartenbaubetrieb im Sinne des § 201 BauGB, so dass hier Gründe für eine Privilegierung (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) gegeben sind.

Die Erschließung ist über die Ortsstraße Pillerfeld sowie die Ver- und Entsorgungsnetze des Abwasserwerks Tittmoning und der Wasserversorgung Achengruppe sichergestellt. Eine Beeinträchtigung der, von der Stadt Tittmoning zu beurteilenden, sonstigen öffentlichen Belangen ist nicht erkennbar.

Das geplante Bauvorhaben weicht jedoch von der in Art. 44a BayBO festgesetzten Photovoltaikanlagenpflicht ab. Nach dieser Vorschrift besteht grundsätzlich eine Verpflichtung zur Errichtung einer Photovoltaikanlage bei geeigneten Dachflächen von Nichtwohngebäuden. Gemäß § 63 Abs. 1 BauGB können jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den Vorschriften der Bauordnung zugelassen werden. Im vorliegenden Fall wird eine Abweichung nach Art. 63 BayBO beantragt, da bereits eine signifikante Photovoltaiknutzung am Standort besteht, die Dachfläche der Aufstockung nur einen untergeordneten Anteil am Gesamtgebäude darstellt, die geplante Dachbegrünung funktional und gestalterisch vorrangig ist und eine Kombination aus Photovoltaik und geneigtem Gründach technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll darstellbar ist.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum Antrag auf Baugenehmigung vom 15.06.2026, zur Aufstockung des Bürogebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 1123, Gemarkung Kirchheim, Schmerbach 1, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Der Zulassung einer Abweichung von der Photovoltaikanlagenpflicht nach Art. 44a BayBO wird zugestimmt.

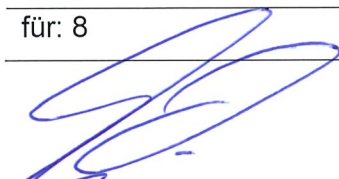
2. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 02.07.2026

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder: 8

Abwesend: 0

für: 8 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.

**Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);
Einziehung des öffentlichen Feld- und Waldwegs "Weg von Lohen nach Stackendorf 2"**

Sachverhalt:

Die Stadt Tittmoning beabsichtigt, den öffentlichen Feld- und Waldweg „Weg von Lohen nach Stackendorf 2“, gemäß Art. 8 Abs. 1 BayStrWG, einzuziehen.

Flur-Nr.: Flur-Nrn. 1924/2 und 1853 Teilfl., Gemarkung Törring
Anfangspunkt: Abzweigung von der Gemeindeverbindungsstraße Kugelthal-Lohen (km 0,000)
Endpunkt: Einmündung in die Lohener Straße (km 0,217)
Länge: 0,217 km

Der betreffende Weg ist für die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke nicht mehr erforderlich und in der Natur auch nicht mehr vorhanden. Er hat damit jegliche Verkehrsbedeutung verloren.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt ein Verfahren zur Einziehung des öffentlichen Feld- und Waldwegs „Weg von Lohen nach Stackendorf 2“ (Flur-Nrn. 1924/2 und 1853 Teilfl., Gemarkung Törring), gemäß Art. 8 Abs. 1 BayStrWG einzuleiten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Absicht der Einziehung gemäß Art. 8 Abs. 2 BayStrWG öffentlich bekannt zu machen.