

TAGESORDNUNG

- | | | |
|----|---|--------------|
| 1. | Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 461/2, Gemarkung Tittmoning, Itzlfeldnerstraße 6c | Bau-2026-050 |
| 2. | Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des Erdgeschosses und zum Einbau von vier Wohnungen mit Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Flur-Nr. 56, Gemarkung Tittmoning, Stiftsgasse 2 | Bau-2026-051 |
| 3. | Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan zum Anbau eines Lagerschuppens an die bestehende Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 72/5, Gemarkung Törring, Seerosenweg 20 | Bau-2026-052 |
| 4. | Burg Tittmoning - Statisch-konstruktive Instandsetzung des Getreidekastens;
Billigung des Vorentwurfs mit Kostenschätzung | Bau-2026-053 |
| 5. | Änderung des Flächenwidmungsplans (Änderung Nr. 3.83) und des örtlichen Entwicklungskonzepts (Änderung Nr. 2.17) der Marktgemeinde Ostermiething;
Beteiligung der Stadt Tittmoning als Nachbargemeinde gemäß § 33 Abs. 2 Oö. ROG (Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz) | Bau-2026-054 |
| 6. | Verschiedenes | |

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

Wünsche zur Änderung der Tagesordnung bestehen nicht.

1. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.05.2026

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder:	9	
Abwesend:	0	
für: 9	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 Doppelgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 461/2, Gemarkung Tittmoning, Itzfeldnerstraße 6c

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 461/2, Gemarkung Tittmoning, Itzfeldnerstraße 6c.

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 festgesetzte Baugrenze im nordöstlichen Bereich um ca. 50 cm, außerdem soll der Hauptbaukörper gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans um 90° gedreht werden. Zusätzlich ist abweichend die Errichtung einer Garage im südwestlichen Bereich des Grundstücks 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.

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 Überschreitung der Baugrenzen ist städtebaulich unerheblich und hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke oder das Ortsbild. Die erforderlichen

Abstandsflächen werden eingehalten. Der gedrehte Hauptbaukörper fügt sich harmonischer in die bestehende Nachbarbebauung ein, gleichzeitig werden hierdurch die Voraussetzungen für eine sinnvolle und wirtschaftliche Ausrichtung einer geplanten PV-Anlage geschaffen. Öffentliche Belange werden durch die beantragten Abweichungen nicht beeinträchtigt. Die Abweichungen sind unter Würdigung der nachbarlichen Interessen städtebaulich vertretbar und führen zu keiner Beeinträchtigung des Gesamterscheinungsbildes des Siedlungsgebiets. Das Baugrundstück ist über das im Miteigentum der Antragsteller befindliche Wegegrundstück Flur-Nr. 461/3, Gemarkung Tittmoning, an die Ortsstraße sowie die Ver- und Entsorgungsnetze der Achengruppe und des Abwasserwerks Tittmoning angebunden.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt zum Antrag auf Baugenehmigung vom 11.05.2026, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flur-Nr. 461/2, Gemarkung Tittmoning, Itzlfeldnerstraße 6c, 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.

1. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.05.2026

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

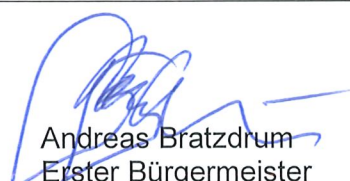
Mitglieder: 9

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 Nutzungsänderung des Erdgeschosses und zum Einbau von vier Wohnungen mit Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Flur-Nr. 56, Gemarkung Tittmoning, Stiftsgasse 2

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des Erdgeschosses und zum Einbau von vier Wohnungen mit Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Flur-Nr. 56, Gemarkung Tittmoning, Stiftsgasse 2.

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 überschreiten nicht den sich aus der Umgebungsbebauung ergebenden Rahmen. 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 (Wohnhaus, dreigeschossig mit Vorschussmauer und Satteldach, 1. Hälfte 19. Jh., im Kern wohl noch 17./18. Jh.).

Ausschussmitglied Robert Drössler nimmt wegen Zutreffens des Art. 49 der Gemeindeordnung (persönliche Beteiligung) an der Beratung und Abstimmung nicht teil.

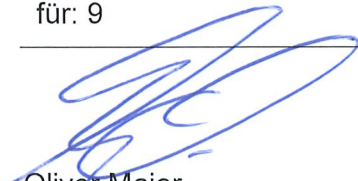
Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zum Antrag auf Baugenehmigung vom 03.04.2026, zur Nutzungsänderung des Erdgeschosses und zum Einbau von vier Wohnungen mit Ausbau des Dachgeschosses auf dem Grundstück Flur-Nr. 56, Gemarkung Tittmoning, Stiftsgasse 2, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 und § 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB zu erteilen.

1. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.05.2026

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder:	9	
Abwesend:	0	
für: 9	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 isolierte Befreiung vom Bebauungsplan zum Anbau eines
Lagerschuppens an die bestehende Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 72/5,
Gemarkung Törring, Seerosenweg 20**

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen die Erteilung einer isolierten Befreiung vom Bebauungsplan zum Anbau eines Lagerschuppens an die bestehende Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 72/5, Gemarkung Törring, Seerosenweg 20.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 5.8 für das Gebiet „Törring - Bergfeld II“. Die Errichtung von Kleingebäuden ist hier gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO grundsätzlich verfahrensfrei möglich.

Da das geplante Gebäude jedoch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Flächen für Garagen und Nebenanlagen errichtet werden soll, ist hier eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB und Art. 63 BayBO erforderlich. Diese kann ermessenshalber erteilt werden. Grundzüge der Planung werden durch die Abweichung vom Bebauungsplan nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Die Abweichung ist im vorliegenden Fall auch bei Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Eine entsprechende Abstandsflächenübernahmeerklärung liegt vor. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar.

Die Erschließung des Baugrundstücks ist über die unmittelbar angrenzende Ortsstraße sichergestellt.

Da der geplante Lagerschuppen jedoch den maximal zulässigen Brutto-Rauminhalt für verfahrensfrei zulässige Gebäude nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. a) BayBO geringfügig überschreitet, ist im vorliegenden Fall ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchzuführen.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zum Antrag auf isolierte Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 5.8 für das Gebiet Törring - Bergfeld II, vom 09.05.2026, zum Anbau eines Lagerschuppens an die bestehende Garage auf dem Grundstück Flur-Nr. 72/5, Gemarkung Törring, Seerosenweg 20, die Zustimmung grundsätzlich zu erteilen. Für das Vorhaben ist jedoch ein Antrag auf Baugenehmigung einzureichen.

Artenschutzrechtliche Belange sind zu berücksichtigen.

1. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.05.2026

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder: 9

Abwesend: 0

für: 9 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.

**Burg Tittmoning - Statisch-konstruktive Instandsetzung des Getreidekastens;
Billigung des Vorentwurfs mit Kostenschätzung**

Sachverhalt:

Von Seiten der Verwaltung wurde festgestellt, dass die Tittmoninger Burg erhebliche Substanzschäden am Mauerwerk aufweist und des Weiteren deutliche Schäden an der Holzkonstruktion der Dachwerke vorhanden sind.

Der Bau- und Umweltausschuss hat daraufhin beschlossen, die erforderlichen Vermessungs- und Untersuchungsleistungen für wesentliche Teilabschnitte der Burg (Kapelle, Getreidekasten, Kommandantenstock, Kavaliertstock und zum Teil der Prälatenstock), an die Barthel & Maus Beratende Ingenieure GmbH, München, zu vergeben.

Die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis für die Untersuchungsmaßnahme wurde, nach Ergänzung der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege geforderten zusätzlichen Leistungen erteilt.

Das Büro Kayser + Böttges / Barthel + Maus Ingenieure und Architekten GmbH hat die Ergebnisse dieser Untersuchungen schließlich im Stadtrat vorgestellt.

In einem ersten Bauabschnitt soll nun eine der dringendsten Sanierungsmaßnahmen, der Getreidekasten, einer statischen Sicherung unterzogen werden.

Am 14.03.2023 wurde hierzu ein Förderantrag beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege eingereicht.

Der finanzielle Aufwand für den geplanten ersten Abschnitt „Statische Sicherung des Getreidekastens“ mit den notwendigen statisch-konstruktiven Maßnahmen am Bauwerk belief sich nach der vorläufigen Kostenschätzung des Ingenieurbüros vom März 2024 auf 1.710.132,34 EUR.

Am 13.12.2024 wurden die Leistungen zur Vorbereitung und Durchführung des VgV-Verfahrens für die Vergabe der Architekten- und Ingenieurleistungen zur statisch-konstruktiven Instandsetzung des Getreidekastens der Burg Tittmoning an das Büro Kellerer und Kellerer GbR vergeben und das VgV-Verfahren eingeleitet.

Die erforderliche denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zur statisch-konstruktiven Instandsetzung des Getreidekastens wurde mit Bescheid des Landratsamtes Traunstein vom 10.06.2025 erteilt.

Am 01.07.2025 hat der Stadtrat vorbehaltlich der Gewährung der eingeplanten Zuschüsse, beschlossen, die Objekt- und Tragwerksplanungsleistungen zur statisch-konstruktiven Instandsetzung des Getreidekastens der Burg Tittmoning an den wirtschaftlichsten Bieter, das Büro Kayser+Böttges, Barthel+Maus Ingenieure und Architekten GmbH zu vergeben.

Mit Bescheid vom 20.10.2025 hat der Landkreis Traunstein hierzu einen Zuschuss in Höhe von 62.802,00 EUR bewilligt. Mit Bescheid vom 04.12.2025 hat der Freistaat Bayern außerdem eine Förderung in Höhe von 900.000,00 EUR bewilligt. Mit Bewilligungsbescheid vom 09.12.2025 wurden zusätzlich Bundesmittel aus dem Denkmalschutz-Sonderprogramm in Höhe von 488.364,44 EUR bewilligt. Die Gesamtförderung beläuft sich damit auf 1.451.166,44 EUR.

Das Planungsbüro hat daraufhin die Vorentwurfsunterlagen erarbeitet. Die Kosten gemäß Kostenschätzung belaufen sich dabei auf 1.648.845,28 EUR (brutto).

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss billigt den Vorentwurf mit Kostenschätzung zur statisch-konstruktiven Instandsetzung des Getreidekastens der Burg Tittmoning in der Fassung vom 19.05.2026.

1. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.05.2026

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder: 9

Abwesend: 0

für: 9 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.

Änderung des Flächenwidmungsplans (Änderung Nr. 3.83) und des örtlichen Entwicklungskonzepts (Änderung Nr. 2.17) der Marktgemeinde Ostermiething; Beteiligung der Stadt Tittmoning als Nachbargemeinde gemäß § 33 Abs. 2 Oö. ROG (Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz)

Sachverhalt:

Die Marktgemeinde Ostermiething beabsichtigt, den Flächenwidmungsplan Nr. 3/2012 und das örtliche Entwicklungskonzept Nr. 2/2012 wie folgt zu ändern:

- Ausweisung der Parzelle 1968, GB 40305 Ernsting, mit einer Größe von 4.195 m² welche derzeit als Sondergebiet „SO Indoorhundeschule mit Shop, Büro und Betriebswohnung“ ausgewiesen ist, in ein eingeschränktes gemischtes Baugebiet „MB“ und
- Ausweisung der Parzelle 1968, GB 40305 Ernsting, im Ausmaß von 1.278 m² welche derzeit als Sondergebiet „SO Indoorhundeschule mit Shop, Büro u. Betriebswohnung“ ausgewiesen ist, in Grünland.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss stellt fest, dass die Belange der Stadt Tittmoning durch die geplante Änderung des Flächenwidmungsplans und des örtlichen Entwicklungskonzepts der Marktgemeinde Ostermiething nicht berührt werden und erklärt sich mit der vorliegenden Planung einverstanden.