

TAGESORDNUNG

- | | | |
|----|--|--------------|
| 1. | Veröffentlichung eines Beschlusses der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.03.2026 | Bau-2026-039 |
| 2. | Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Flur-Nr. 67/1, Gemarkung Kay, St.-Ulrich-Straße 2a | Bau-2026-040 |
| 3. | Antrag auf Vorbescheid zum Neubau einer Garage mit Kellergeschoss auf den Grundstücken Flur-Nrn. 546/1 und 562/1, Gemarkung Kirchheim, Abtenham 8a | Bau-2026-041 |
| 4. | Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung für den Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit in das bestehende ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Scheune) auf dem Grundstück Flur-Nr. 2037/1, Gemarkung Kay, Lindach 1 | Bau-2026-042 |
| 5. | Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses als Ersatzbau und eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 4/5, Gemarkung Kirchheim, Kirchberg 8a | Bau-2026-043 |
| 6. | Antrag auf Baugenehmigung zur Einzäunung von bestehenden Fischteichen mit Stabmattenzäunen auf den Grundstück Flur-Nr. 1072, 1069 und 1067, Gemarkung Törring, Inzing 10 | Bau-2026-044 |
| 7. | Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung und zum Betrieb eines Warmwasserpufferspeichers auf dem Grundstück Flur-Nr. 692, Gemarkung Törring, Langwied 2 | Bau-2026-045 |
| 8. | Verschiedenes | |

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

Wünsche zur Änderung der Tagesordnung bestehen nicht.

65. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 28.04.2026

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 eines Beschlusses der nichtöffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.03.2026

Sachverhalt:

Beschluss:

Gemäß § 20 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Stadt Tittmoning wird folgender, im nichtöffentlichen Teil der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 17.03.2026 gefasster Beschluss bekanntgegeben:

Niederschlagswasserbeseitigung Törring:

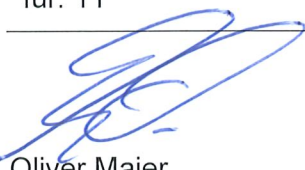
Vergabe der Erd- und Kanalbauarbeiten zur Errichtung eines Rückhaltebeckens

Der Bau- und Umweltausschuss hat beschlossen, die Erd- und Kanalbauarbeiten zur Errichtung eines Rückhaltebeckens, gemäß Ausschreibung und Vergabevorschlag, an den günstigsten Bieter, die Firma Erd- und Pflasterbau Schneckenpointner GmbH & Co.KG, Waging a. See zu vergeben.

65. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 28.04.2026

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 Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Flur-Nr. 67/1, Gemarkung Kay, St.-Ulrich-Straße 2a

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Erteilung eines Vorbescheids zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Flur-Nr. 67/1, Gemarkung Kay, St.-Ulrich-Straße 2a.

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich derzeit 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) liegen nicht vor. Das Bauvorhaben ist daher als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift können Vorhaben jedoch nur zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 246e Abs. 1 BauGB kann jedoch bei Wohngebäuden mit Zustimmung der Stadt von den Vorschriften des Baugesetzbuchs abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, sofern das Vorhaben in einem räumlichen Zusammenhang mit Innenbereichsflächen oder Flächen eines Bebauungsplans steht.

Das Baugrundstück grenzt als sog. Hinterliegergrundstück nicht unmittelbar an die vorhandene Erschließungsstraße sowie die Ver- und Entsorgungsnetze der Achengruppe und des Abwasserwerks Tittmoning an.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zum Antrag auf Vorbescheid vom 09.02.2026, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen auf dem Grundstück Flur-Nr. 67/1,

Gemarkung Kay, St.-Ulrich-Straße 2a, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB bzw. die Zustimmung nach § 36a BauGB grundsätzlich zu erteilen.

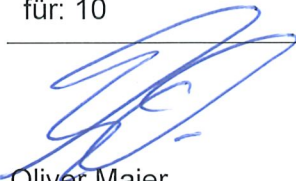
Die Erschließung über das Grundstück Flur-Nr. 67, Gemarkung Kay, ist jedoch mittels Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Leitungsrechte) oder anderweitig rechtlich zu sichern. Die Zufahrt muss zudem eine Breite von mindestens 3 m aufweisen und soll nicht unmittelbar an der östlichen Grundstücksgrenze und der Außenwand des Wohnhauses auf Flur-Nr. 11/3, Gemarkung Kay (St.-Ulrich-Straße 2) vorbeigeführt werden.

Der Baukörper soll außerdem im südlichen Teil des Grundstücks Flur-Nr. 67/1, unmittelbar im nördlichen Anschluss an das Grundstück Flur-Nr. 67, Gemarkung Kay errichtet werden.

65. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 28.04.2026

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder:	11	
Abwesend:	0	
für: 10	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 einer Garage mit Kellergeschoss auf den Grundstücken Flur-Nrn. 546/1 und 562/1, Gemarkung Kirchheim, Abtenham 8a

Sachverhalt:

Die Antragsteller beantragen die Erteilung eines Vorbescheids zum Neubau einer Garage mit Kellergeschoss auf den Grundstücken Flur-Nrn. 546/1 und 562/1, Gemarkung Kirchheim, Abtenham 8a.

Die zur Bebauung vorgesehene nordöstliche Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 562/1, Gemarkung Kirchheim befindet sich weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit im Außenbereich. Lediglich der nördliche Teil des geplanten Gebäudes auf Flur-Nr. 546/1, Gemarkung Kirchheim liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung für den Ortsteil Abtenham und damit in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dem sogenannten Innenbereich.

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 ist daher überwiegend 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.

Eine Beeinträchtigung der, von der Stadt Tittmoning zu beurteilenden öffentlichen Belange ist nicht erkennbar. Die Erschließung ist über die bestehende Gemeindestraße sichergestellt.

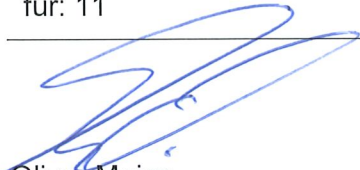
Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zum Antrag auf Vorbescheid vom 07.04.2026, zum Neubau einer Garage mit Kellergeschoss auf den Grundstücken Flur-Nrn. 546/1 und 562/1, Gemarkung Kirchheim, Abtenham 8a, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

65. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 28.04.2026

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 Vorbescheid zur Nutzungsänderung für den Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit in das bestehende ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Scheune) auf dem Grundstück Flur-Nr. 2037/1, Gemarkung Kay, Lindach 1

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Erteilung eines Vorbescheids zur Nutzungsänderung für den Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit in das bestehende ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Scheune) auf dem Grundstück Flur-Nr. 2037/1, Gemarkung Kay, Lindach 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. 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. 1 BauGB (Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Gebäudes).

Die Zufahrt erfolgt derzeit ausschließlich über eine nicht straßenrechtlich gewidmete Privatstraße im Eigentum Dritter. Ein Grundbuchnachweis über die gesicherte Zufahrt zum Baugrundstück (Dienstbarkeit) liegt vor. Ein Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage ist nicht vorhanden. Ein Nachweis über die Sicherung der sonstigen Versorgungsleitungen (Leitungsrechte) liegt der Stadt Tittmoning bislang nicht vor. Eine Beeinträchtigung der, von der Stadt Tittmoning zu beurteilenden, sonstigen öffentlichen Belange ist nicht erkennbar.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zum Antrag auf Vorbescheid zur Nutzungsänderung für den Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit in das bestehende

ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude (Scheune) auf dem Grundstück Flur-Nr. 2037/1, Gemarkung Kay, Lindach 1, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB grundsätzlich zu erteilen.

Die Abwasserbeseitigung ist mittels Kleinkläranlage nach DIN 4261 ordnungsgemäß sicherzustellen.

Die rechtliche Sicherung der Erschließung des Grundstücks ist nachzuweisen. Für die Teile der Versorgungsanlagen die außerhalb des Baugrundstückes liegen, müssen der Bestand und die dauerhafte Benutzbarkeit dieser Anlagen für das Bauvorhaben durch entsprechende Grunddienstbarkeiten zugunsten des Baugrundstücks nachgewiesen werden.

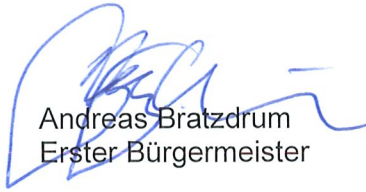
65. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 28.04.2026

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 Wohnhauses als Ersatzbau und eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 4/5, Gemarkung Kirchheim, Kirchberg 8a

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses als Ersatzbau und eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 4/5, Gemarkung Kirchheim, Kirchberg 8a.

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 Dorfgebiet (MD) vorhanden und dies im wirksamen Flächennutzungsplan auch so dargestellt ist. Damit ist die beantragte Wohnnutzung nach 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 des Baugrundstücks ist über die unmittelbar angrenzende Ortsstraße sowie die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze des Zweckverbands Achengruppe und des Abwasserwerks Tittmoning sichergestellt.

Das Bauvorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe und im Bereich eines Bodendenkmals (Körpergräber des frühen Mittelalters).

Beschluss:

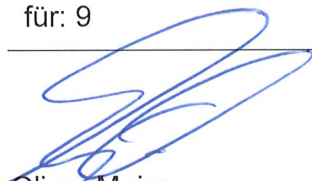
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zum Antrag auf Baugenehmigung vom 09.04.2026, zur Errichtung eines Wohnhauses als Ersatzbau und eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Flur-Nr. 4/5, Gemarkung Kirchheim, Kirchberg 8a, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Der abzubrechende Gebäudeteil soll vor dem Abbruch auf Fledermausquartiere und Nistplätze von Eulen überprüft werden.

65. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 28.04.2026

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 Baugenehmigung zur Einzäunung von bestehenden Fischteichen mit Stabmattenzäunen auf den Grundstück Flur-Nr. 1072, 1069 und 1067, Gemarkung Törring, Inzing 10

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Einzäunung von bestehenden Fischteichen mit Stabmattenzäunen auf den Grundstücken Flur-Nr. 1072, 1069 und 1067, Gemarkung Törring, Inzing 10.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5.5 für das Gewerbegebiet „Inzing“. 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.

Das geplante Bauvorhaben weicht jedoch insbesondere hinsichtlich der geplanten Einfriedung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Gemäß Ziffer 4.2 der textlichen Festsetzungen dürfen Einfriedungen zur offenen Landschaft hin nur in Form von durchlässigen Strauchgruppen und Feldgehölzen erfolgen.

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.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zum Antrag auf Baugenehmigung vom 01.04.2026, zur Einzäunung von bestehenden Fischteichen mit Stabmattenzäunen auf den Grundstücken Flur-Nr. 1072, 1069 und 1067, Gemarkung Törring, Inzing 10, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.

Hinsichtlich der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5.5 für das Gewerbegebiet „Inzing“ wird einer Befreiung zugestimmt.

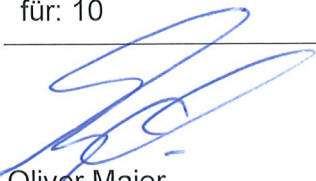
65. öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 28.04.2026

Vorsitzender: Erster Bürgermeister
Andreas Bratzdrum

Mitglieder: 11

Abwesend: 0

für: 10 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 zur Errichtung und zum Betrieb eines
Warmwasserpufferspeichers auf dem Grundstück Flur-Nr. 692, Gemarkung Törring,
Langwied 2**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Erteilung einer Baugenehmigung zur Errichtung und zum Betrieb eines Warmwasserpufferspeichers auf dem Grundstück Flur-Nr. 692, Gemarkung Törring, Langwied 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 Kreisstraße TS 28 sichergestellt.

Beschluss:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, zum Antrag auf Baugenehmigung vom 16.02.2026, zur Errichtung und zum Betrieb eines Warmwasserpufferspeichers auf dem Grundstück Flur-Nr. 692, Gemarkung Törring, Langwied 2, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.