



BEGRÜNDUNG zur

1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung "Schulstraße Südwest"

Fassung vom 22.06.2026 **Rot (gestrichen)** – **Blau (neu)** - Fassung

Planfertiger:

stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Kottgeisering verfügt als Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Grafrath, über einen Flächennutzungsplan, der seit 1988 rechtswirksam ist. Im Bereich der 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung sind "Flächen für die Landwirtschaft" ausgewiesen. **Da sich das Planungsgebiet folglich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplans vorgenommen. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan stellt jedoch die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht in Frage, da es sich lediglich um Teilflächen eines Grundstückes handelt, was nicht von erheblichem Gewicht im Verhältnis zum gesamten Ort ist.**

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst **eine Teilflächen der Fl.Nrn. 126/4 (rd. 749 m²), 126/5 (rd. 62 m²) sowie 126/6 (rd. 1.483 m²), Gmkg. Kottgeisering, mit insgesamt rd. 2.294 m²** am südlichen Rand des Ortes Kottgeisering. Die vorliegende Planung ist mit einer organischen Entwicklung des Ortes vereinbar und dient der Schaffung von neuem Baurecht. Die Einbeziehungsfläche grenzt unmittelbar an vorhandene Bauflächen an.

Die Voraussetzungen des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB für die Aufstellung der Satzung sind erfüllt (Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, keine erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB - Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 - Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

2. Anlass und geplante Nutzung

Die ortsansässige Familie trat mit dem Wunsch an die Gemeinde heran, auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 126/6 (Gmkg. Kottgeisering) ein Doppelhaus mit Garage und Stellplätzen in unmittelbarer Nähe ihres familiären Umfelds errichten zu dürfen. Derzeit sind in Kottgeisering kaum unbebaute Wohnbauflächen verfügbar. Die ca. 1.483 m² umfassende Teilfläche des Grundstücks (einschließlich ca. 306 m² Randeingrünung im Westen und Süden) ist planungsrechtlich dem sogenannten "Außenbereich" zuzuordnen. Sie befindet sich am südlichen Ortsrand von Kottgeisering. [Die Erschließung erfolgt mittels Geh- und Fahrrecht über das elterliche Grundstück \(Fl.Nr. 126/4, Gmkg. Kottgeisering\) und Teilflächen der Fl.Nrn. 126/5 bzw. /1 \(Gmkg. Kottgeisering\) sowie in der Fortsetzung nach Norden über die Schulstraße zur Ammerseestraße \(Kreisstraße FFB 5\).](#)

Neben der grundsätzlichen Beurteilung der Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB werden zur verträglichen Einfügung des geplanten Wohnhauses in die umliegende Bebauung die überbaubaren Flächen sowie die E+D-Bauweise mit einer maximalen Kniestockhöhe von 0,75 m (entsprechend der rechtsverbindlichen Ortsabrundungssatzung) festgesetzt. Die Lage der überbaubaren Flächen rundet den südlichen Ortsrand von Kottgeisering ab und entspricht so dem Ortsentwicklungsziel der Gemeinde.

Als zulässige Dachformen sind ortstypische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20° und 30° festgesetzt, wiederum angepasst an den umliegenden Baubestand.

3. Planungsziele

Die im Geltungsbereich liegende Außenbereichsfläche (Fl.Nr. 126/6 T) wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Kottgeisering einbezogen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereichs ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB zu beurteilen. [Die ebenfalls einbezogenen Teilflächen der Fl.Nrn. 126/1 und /5 dienen der gesicherten Erschließung.](#)

Die Gemeinde Kottgeisering beabsichtigt mit der vorliegenden 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung eine städtebauliche Abrundung des südlichen Ortsrandes. Nördlich des Planungsbereichs, erschlossen durch die Schulstraße, wurden bereits etliche Wohnhäuser mit Garagen errichtet. Östlich der geplanten Erweiterung befindet sich das elterliche Wohnhaus mit Doppelgarage (Schulstraße 14). Das neue Doppelhaus bildet den südwestlichen Endpunkt der Wohnbebauung. Die längere Gebäudeseite ist, wie im Umfeld, nach Süden orientiert.

4. Immissionsschutz

Die westlich des Erweiterungsbereichs verlaufende Schulstraße führt zum neuen Friedhof und weist eine sehr geringe Verkehrsbelastung auf. In südlicher Verlängerung der Schulstraße sowie über die Fl.Nrn. 126/1 und 126/5 werden die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen erschlossen.

Die an den Erweiterungsbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden auch künftig intensiv bewirtschaftet. Auf die geplante Bebauung können daher Immissionen aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft einwirken (u.a. Viehtrieb bzw. Betrieb von landwirtschaftlichen Maschinen), die gemäß § 906 BGB hingenommen werden müssen.

Im Jahr 2019 wurde auf der westlich des Planungsgebietes gelegenen Fl.Nr. 127 (Gmkg. Kottgeisering) eine landwirtschaftliche Maschinenhalle errichtet, als ersten Schritt einer möglichen Gesamtaussiedlung der innerörtlichen Hofstelle. Der Abstand der Halle zum geplanten Bauraum beträgt rd. 140 m. Östlich der Halle könnte in der Zukunft ein Milchviehstall errichtet werden, der durch die Halle abgeschirmt von Südwestwinden läge und somit mögliche Geruchsimmissionen auf die bestehende bzw. geplante östliche Wohnbebauung mindern würde. Bei einer Ortsbesichtigung mit einem Gutachter wurden die möglichen schädlichen Umwelteinwirkungen (Geruchsbelästigungen) besprochen und die übliche Herangehensweise mittels „Abstandsregelung“ erläutert. Demzufolge ist bei einem Tierbestand von 250 GV (Miechkühen) bzw. 270 Rinderplätzen ein Mindestabstand von 70 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung in einem Dorfgebiet einzuhalten („oberer Abstandskurve“). Bei mehr Tieren sind die Anforderungen der TA-Luft zu ermitteln (Geruchsgutachten) und einzuhalten. Beim Neubau von Fahrhilfen sind mind. 25 m zu Wohnhäusern in einem Dorfgebiet einzuhalten. Diese Mindestabstände können auch nach einer künftigen Gesamtaussiedlung eingehalten werden.

5. Grünordnung

Zur harmonischen Einbindung der Planung in die Landschaft wird am westlichen und südlichen Grundstücksrand eine 4,0 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt. Diese darf zur Verbesserung der Lebensräume nur mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen gemäß der Artenlisten B. § 6 ausgeführt werden.

Die Verwendung von geschnittenen und ungeschnittenen Wachholder- oder Scheinzypressen- (Thuja) sowie Fichtenhecken ist unzulässig.

6. Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und sind von der Planung nicht direkt betroffen.

In ca. 150 m Entfernung zum Erweiterungsgebiet befindet sich in nordöstlicher Richtung ein Baudenkmal (Kath. Pfarrkirche St. Valentin / D-1-79-131-1 / Ammerseestr. 17). Im Bereich um die Pfarrkirche befindet sich ein kartiertes Bodendenkmal (D-1-7832-0255).

In ca. 110 m bzw. ca. 75 m befinden sich in nordöstlicher Richtung zwei Baudenkmäler (D-1-79-131-19 / Pfarrhaus mit Nebengebäude / Schulstraße 2 bzw. 4).

Sofern bei der Errichtung des geplanten Gebäudes Bodendenkmäler zu Tage treten, sind diese gemäß Art. 8 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

Aufgrund der Nähe der o.g. Baudenkmäler sowie des kartierten Bodendenkmals ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig in geplante Bauvorhaben einzubinden.

7. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Fürstentfeldbruck sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen bekannt.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die 1. Erweiterung der rechtsverbindlichen Ortsabrundungssatzung „Schulstraße Südwest“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die Eingriffsregelung erfolgt gemäß des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

Erforderlichkeit einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz:

Der Eingriff wird vorbereitet durch Schaffung von zusätzlichem Baurecht.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist erforderlich, um den Nachweis zu führen, dass die Gemeinde Kottgeisering den Belangen des Naturschutzes Rechnung trägt (§ 15 BNatSchG).

Schritt 1: Erfassen und Bewerten des Natur- und Landschaftsraumes

Der **ca. 2.294 m²** umfassende Geltungsbereich der Erweiterung der Ortsabrundungssatzung befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortes Kottgeisering und stellt sich als nahezu ebene Fläche dar. Sie wird im Norden und Osten von Wohnbauflächen eingegrenzt. Östlich des Planungsgebiets verläuft die Schulstraße, die bis zum südlich gelegenen neuen Friedhof führt. Westlich und südlich des Planungsgebiets schließen sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an.

Bewertung der Grünland- **bzw. Wegflächen** (Fl.Nr. 126/6 T, **126/4 und /5**)
vor der Bebauung:

Schutzgüter	hoch (Kat. III)	mittel (Kat. II)	gering (Kat. I)
Flora			X
Boden			X
Wasserhaushalt			X
Landschaftsbild		X	
Erholungswert			X

Gesamtbewertung: **Kategorie I – Gebiet geringer Bedeutung**

Schritt 2: Erfassen und Bewerten des Eingriffs in Natur und Landschaft

Bewertung der Grünland- **bzw. Wegflächen** (Fl.Nr. 126/6 T, **126/4 und /5**)
nach der Bebauung:

Durch die 1. Erweiterung ergeben sich ca. 1.177 m² neue Wohnbauflächen. Im östlichen Bereich der geplanten Bebauung sind bereits ca. 260 m² (Teilflächen der Fl.Nrn. 126/6 bzw. 126/4) als Wohnbauland durch die rechtsverbindliche Ortsabrundungssatzung festgesetzt. **Die bestehende Zufahrt (Fl.Nrn. 126/4 T bzw. 126/5 T) umfasst 172 m².**

Durch die 1. Erweiterung werden 200 m² für bauliche Hauptanlagen sowie weitere 42 m² für Nebenanlagen (Garagen /Carports) festgesetzt. **Für die Erschließung werden 148 m² an neuen Wegflächen (GFL-Recht neu) festgesetzt.**

Es ergibt sich somit eine GRZ von **390 m² : 1.177 m² = 0,33.**

Wohnbauland (1.177 m²)	<u>Bewertung / Eingriffsschwere</u>	
	Typ A (GRZ > 0,35)	Typ B (GRZ ≤ 0,35)
		X

Geplante Eingriffe kommen in Form von Wohnbebauung (Doppelhaus mit Doppelgarage / Stellplätzen gem. Stellplatzsatzung) und privaten Verkehrsflächen vor. Die Stellplätze werden im Bereich der Fl.Nr. 126/4 errichtet (elterliches Grundstück).

Der Eingriff in die Fauna und Flora ist gering.

Die Bodenversiegelung und die negative Beeinflussung der Grundwasserbilanz sind möglichst gering zu halten.

Eine Veränderung des natürlichen Geländes wird möglichst gering gehalten.

Die Veränderung des Landschaftsbildes ist durch die geplante Bebauung von geringem Ausmaß (angepasst an die Bestandsbebauung dürfen maximal zwei Vollgeschosse in E+D-Bauweise errichtet werden).

Eine Beeinträchtigung des Erholungswertes der Landschaft liegt nicht vor.

Vermeidungsgebot

Das Planungsziel ist trotz des Eingriffes erforderlich.

Das Planungsziel ist unter geringerer Flächeninanspruchnahme bzw. geringerem Eingriff nicht erreichbar.

Das Planungsziel ist an anderer Stelle des Gemeindegebietes mit geringerem Eingriff in Natur und Landschaft nicht erreichbar.

Der Eingriff ist nicht vermeidbar.

Ausgleichsgebot

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes:

- Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Beläge zu errichten
- Flächige Versickerung des Dachabwassers auf dem Grundstück

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Durch die 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung "Schulstraße Südwest" können sich aus den festgesetzten überbaubaren Flächen folgende Eingriffsflächen ergeben:

Bauraum für Wohngebäude mit Anbauten	200 m²
Flächen für Garagen / Carports	42 m²
Neue Erschließungsflächen (GFL-Recht neu)	<u>148 m²</u>
Summe der möglichen neuen Eingriffsflächen	390 m²

Notwendig ist nach Feld AI der Matrix zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung ein Faktor von 0,3 – 0,6. Aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs (wasserdurchlässige Beläge für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen) wird der **Kompensationsfaktor 0,40** gewählt.

Somit beträgt die erforderliche Ausgleichsfläche für die geplanten Baumaßnahmen:

$$390 \text{ m}^2 \times 0,40 = 156 \text{ m}^2$$

Schritt 4: Auswahl geeigneter Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird durch Festsetzung (B. § 7) in der vorliegenden Erweiterung der Ortsabrundungssatzung textlich sowie zeichnerisch im dazugehörigen Planteil die Ausgleichsfläche in Form einer Ortsrandeingrünung (4,0 m breit, ca. 306 m²) festgesetzt.

Aufgrund der exponierten Lage soll am westlichen und am südlichen Grundstücksrand eine Eingrünung hergestellt werden. Dies dient dem Schutz des Landschaftsraumes.

Zielsetzung:

Anlage einer 3-reihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, überstellt mit 5 heimischen, standortgerechten Laubbäumen [gemäß der Artenlisten B. § 6](#).

Auf Fl.Nr. 126/6 T in der Gemeinde Kottgeisering (Gemarkung Kottgeisering) werden somit die erforderlichen Ausgleichsflächen nachgewiesen.

9. Umweltbericht

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen, da hier keine gesetzliche Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Ebenso wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzichtet.

10. Abwägung

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird unter Beachtung der vorstehend genannten Auflagen auf einem Grundstück (Fl.Nr. 126/6 T) im Gemeindegebiet ausgeglichen.

Dem gegenüber steht der öffentliche Belang der Erweiterung von Wohnbauflächen in diesem Bereich. Die 1. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung trägt diesem Belang Rechnung.

11. Verfahren

Die Gemeinde wendet das sog. „vereinfachte“ Verfahren gemäß § 13 BauGB an, da sich durch die Aufstellung der Satzung der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Zudem wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Kottgeisering, den

(Siegel)

.....
Andreas Folger
Erster Bürgermeister