

genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 72. Sitzung des Gemeinderates Kottgeisering

am 23.02.2026

in der Wahlperiode 2020 bis 2026

Beginn: 19:33 Uhr
Ende 20:53 Uhr
Ort: im Sitzungssaal der Gemeinde Kottgeisering

Anwesend waren:

1. Bürgermeister

Andreas Folger

Mitglieder des Gemeinderates

Gabi Golling ab 19:44 Uhr
Maria Klotz
Kirstin Kortländer
Katrín Kronenbitter
Marcus Lerner
Petra Mülitze
Stefan Schleichner
Alexandra Stumbaum
Manfred Ziegler

Schriftführerin

Christina Langosch

Gäste

Theresa Reichlmayr und Kathrin Gauck, Kämmerei der Verwaltungsgemeinschaft Grafrath zu TOP 3
Ö

Abwesend:

Mitglieder des Gemeinderates

Franziska Baumgartner entschuldigt
Christian Bichler entschuldigt
Sylvia Summerer entschuldigt

1. Bürgermeister Andreas Folger stellt fest, dass die Mitglieder des Gemeinderates unter Übermittlung der Tagesordnung ordnungsgemäß geladen wurden. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Öffentliche Tagesordnung:

- TOP 1 Aktuelle Viertelstunde
- TOP 2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 19.01.2026
- TOP 3 Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2026; Beratung und Beschlussfassung
- TOP 4 Bewilligung von freiwilligen Leistungen und Zuschüsse an Vereine und Institutionen für das Haushaltsjahr 2026; Beratung und Beschlussfassung
- TOP 5 Jahresrechnung 2024; Bericht der örtlichen Rechnungsprüfung; Feststellung der Jahresrechnung und Entlastung des 1. Bürgermeisters
- TOP 6 2. Änderung des B-Planes "Dorfstraße-Mitte";
 - a) Beratung u. Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Verfahren § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB
 - b) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
- TOP 7 Bekanntgabe eines Verwaltungsakts: Eintragungsverfügung ins Straßenbestandsverzeichnis für öffent. Feld- u. Waldwege
- TOP 8 Verschiedenes
- TOP 9 Genehmigung der Niederschrift vom 19.01.2026

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Eintritt in die öffentliche Tagesordnung:

TOP 1 Aktuelle Viertelstunde

Der Vorsitzende informiert über einen Artikel aus der Süddeutschen Zeitung vom Freitag, den 20.02.2026. Der Artikel berichtet darüber, dass der Gemeinderat in Kottgeisering der einzige in Bayern sei, in dem mehr Frauen als Männer vertreten sind. Der Artikel wird mittels Beamer an der Leinwand gezeigt. Ergänzend hierzu informiert er über ein Interview mit einer Gemeinderätin im „Bayern2 Tagesgespräch“, das Interview wurde am 23.02.2026 zwischen 12.30 Uhr und 12:45 Uhr veröffentlicht und sei in der Mediathek abrufbar.

Der Vorsitzende informiert über den Regenwasserkanal an der Bushaltestelle „Siedlung“. Der Kanal sei vor ca. 20 Jahren im Rahmen einer Leitungsverlegung der Stadtwerke Fürstenfeldbruck beschädigt worden und nun eingebrochen. Es handle sich um ein ca. 1 m tiefes Loch. Anlässlich der Untersuchung des Schadens habe sich nun herausgestellt, dass hier mehr Handlungsbedarf als ursprünglich vermutet bestehe. Die genaue Vorgehensweise müsse noch besprochen werden, Kosten hierzu seien noch nicht einschätzbar.

TOP 2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 19.01.2026

Der Vorsitzende verliest folgende Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 19.01.2026:

Der Gemeinderat beauftragte die Firma FINK Leitungsmesstechnik GmbH mit der Prüfung aller Hydranten im Gemeindegebiet zum Preis von 6.545 € brutto. Darüber hinaus sind die notwendigen Arbeiten (Einbau von zusätzlichen Gittern usw.) zur sicheren Wiederinbetriebnahme des Wasserturms von einer geeigneten Firma durchführen zu lassen.

Der Gemeinderat nahm die Informationen zum Start und Ablauf des VgV-Verfahrens hinsichtlich der Erweiterung des Kinderhauses Kottgeisering (Leistungen der Objektplanung Gebäude und Innenräume gem. §§ 33 ff HOAI, Leistungsphasen 1 bis 9) zur Kenntnis. Die Erarbeitung von Planungsvorgaben hinsichtlich Gestaltung und Ausführung im Ausschuss für Kinderbetreuung soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Das Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die Fl.Nr. 1218/8, Gemarkung Kottgeisering (Johannishöhe 14) wird nicht ausgeübt.

TOP 3 Haushaltssatzung und Haushaltsplan 2026; Beratung und Beschlussfassung

Zu diesem TOP sind Frau Reichlmayr und Frau Gauck von der Verwaltungsgemeinschaft anwesend. Sie haben bereits am Sitzungstisch Platz genommen.

Sachvortrag:

Auf den als Anlage beigefügten Entwurf der Haushaltssatzung und des Haushaltsplanes 2026 wird verwiesen.

Die Änderungen aus der Vorbesprechung der Fraktionsvorsitzenden (09.02.2026) wurden eingearbeitet.

Im Haushalt 2026 ist aktuell eine Zuführung vom Verwaltungs- an den Vermögenshaushalt in Höhe von 97.710 € geplant. Zum Ausgleich des Vermögenshaushalts ist aktuell eine Zuführung an die allgemeine Rücklage in Höhe von 686.460 € geplant. Dies setzt aber voraus, dass die Grundstücke „Grafrather Straße 39“ veräußert werden können.

Ausführliche Informationen zum vorliegenden Haushaltsentwurf können dem Vorbericht entnommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. Den vorliegenden Entwurf der Haushaltssatzung 2026 mit dem Haushaltplan 2026 – nebst allen Anlagen in der vorliegenden Fassung (ggf. einschließlich der in der Sitzung beschlossenen Änderungen).
2. Den Finanzplan 2025-2029 inklusive des Investitionsprogramms in der vorliegenden Fassung (ggf. einschließlich der in der Sitzung beschlossenen Änderungen).
3. Den Stellenplan 2026 in der vorliegenden Form.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende begrüßt die Gäste.

Der Entwurf des Haushaltsplanes sowie der Entwurf der Haushaltssatzung liegen den Mitgliedern im Vorfeld zur Sitzung vor. Der Vorsitzende informiert das Gremium, dass die Unterlagen zum Haushalt in einer Fraktionssprechersitzung bereits detailliert vorbehandelt wurden. Er fasst die Eckdaten (siehe Vorbericht) kurz zusammen.

Ein Mitglied des Gemeinderats erkundigt sich zum eingeplanten „Sonderbudget“. Die Kämmerin bestätigt, dass es sich hierbei um die sog. „Bundesmilliarde“ für bestimmte Investitionen handle. Für die Gemeinde Kottgeisering stünden 264.000 € zur Verfügung. Es handle sich um eine einmalige Ausschüttung. Ab Mai würden hierzu voraussichtlich weitere Informationen vorliegen, wie und wann die Summe abgerufen werden könne.

Der Vorsitzende informiert, dass bezüglich des barrierefreien Ausbaus der Bushaltestellen eine neue Haushaltsstelle geschaffen wurde.

Die Kämmerin informiert, dass der Förderantrag für die Investitionen bzgl. des Kinderhauses erst nach Abschluss des VgV-Verfahrens gestellt werden könne.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt:

- 1. Den vorliegenden Entwurf der Haushaltssatzung 2026 mit dem Haushaltplan 2026 – nebst allen Anlagen in der vorliegenden Fassung**

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

- 2. Den Finanzplan 2025-2029 inklusive des Investitionsprogramms in der vorliegenden Fassung**

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

- 3. Den Stellenplan 2026 in der vorliegenden Form.**

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

TOP 4 Bewilligung von freiwilligen Leistungen und Zuschüsse an Vereine und Institutionen für das Haushaltsjahr 2026; Beratung und Beschlussfassung**Sachvortrag:**

Gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. F der Geschäftsordnung obliegt dem Gemeinderat die Gewährung von Zuschüssen an Vereine und Institutionen bis zu einem Betrag von 7.000,- € je Einzelfall.

Die Liste über die freiwilligen Leistungen der Gemeinde Kottgeisering für das Jahr 2026 liegt dem Sachvortrag bei.

Nach Genehmigung des endgültigen Haushaltsplanes 2026 durch den Gemeinderat und Erlangung der Rechtskraft kann die Verwaltung die entsprechenden Auszahlungen vornehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat billigt die vorgelegten freiwilligen Leistungen (Entwurfassung vom 13.02.2026) und ermächtigt die Verwaltung, diese nach Erlangen der Rechtskraft des Haushalts 2026 an die Vereine und Institutionen auszubezahlen.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende verliest den Sachvortrag und verweist auf die Liste der freiwilligen Leistungen, die den Mitgliedern im Vorfeld zur Sitzung vorlag.

Aus dem Gremium gibt es keine Fragen oder Einwände.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die vorgelegten freiwilligen Leistungen (Entwurfassung vom 13.02.2026) und ermächtigt die Verwaltung, diese nach Erlangen der Rechtskraft des Haushalts 2026 an die Vereine und Institutionen auszubezahlen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

TOP 5 Jahresrechnung 2024; Bericht der örtlichen Rechnungsprüfung; Feststellung der Jahresrechnung und Entlastung des 1. Bürgermeisters**Sachvortrag:**

Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates hat der Rechnungsprüfungsausschuss am 09.01.2026 die Prüfung der Jahresrechnung 2024 in den Räumen der Verwaltungsgemeinschaft Grafrath durchgeführt.

Die Niederschrift zu dieser Prüfung ist am 29.01.2026 bei der VG eingegangen.

Besondere Prüfaufträge durch den Gemeinderat waren nicht erteilt worden.

Die Kassen- und Rechnungsunterlagen des Haushaltsjahres 2024 wurden stichprobenhaft geprüft. Das Protokoll des Rechnungsprüfungsausschusses samt dem Abschlussbericht liegt dem Sachvortrag als Anlage bei.

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat folgendes angeregt:

Beitrag Bücherei Sank Michaelsbund:

Es wird darauf geachtet, dass zukünftig keine Jahresbeiträge von der Gemeinde Kottgeisering bezahlt werden.

Im Jahr 2024 ist die Beitragsrechnung einmalig an die VG Grafrath/Gemeindebücherei Kottgeisering

gegangen.

Grundsätzlich ist die Pfarrei sowie die Gemeinde Kottgeisering Träger der Bücherei.

In Abstimmung mit der Bücherei, werden zukünftig alle Sankt Michaelsbund Rechnungen von der Pfarrei getragen.

Regenwasserkanal Am Kreuzacker/Am Hohen Weg:

Aufgrund fehlender rechtlicher Grundlagen (Satzung) darf keine Einleitungsgebühr für den Regenwasserkanal erhoben werden.

Spülung Quellwasserleitung:

Derzeit ist ein Vertrag für die Weiterverrechnung der Spülung für die Quellwasserleitung nicht abgeschlossen. Grundsätzlich wird hier ein Vertrag als sinnvoll erachtet.

Der Bürgermeister wird ermächtigt, mit dem Betreiber der Heizungen einen Vertrag abzuschließen.

Allgemeine Jugendarbeit:

Im Zuge der Haushaltsplanung 2025 wurde ein Ansatz in Höhe von 500 € angesetzt (HH-Stelle: 4600.63140). Hiervon wurden 78,41 € für die Errichtung der Hochbeete am Rathaus Kottgeisering ausgegeben.

Grundsätzlich verpflichtet ein Haushaltsansatz nicht, das eingeplante Geld zwingend auszugeben.

Aufgrund des vorbildlichen Haushaltsvollzugs konnten somit 421,59 € eingespart werden.

Das eingesparte Geld kann für andere Projekte hergenommen werden. Außerdem kommt eine Einsparung der Zuführung vom Verwaltungs- an den Vermögenshaushalt bzw. der allgemeinen Rücklage zugute.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Prüfungsfeststellung des örtlichen Rechnungsprüfungsausschusses für das Jahr 2024 zur Kenntnis und beschließt nach Art. 102 Abs. 3 GO die Feststellung der Jahresrechnung 2024.
2. Der Gemeinderat erteilt dem Ersten Bürgermeister für das Rechnungsjahr 2024 unter Bezugnahme auf die festgestellte Jahresrechnung die uneingeschränkte Entlastung nach Art. 102 Abs. GO.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende verliest den Sachvortrag.

Nach einer kurzen Beratung zur Anregung des Rechnungsprüfungsausschusses zum Regenwasserkanal empfiehlt der Vorsitzende, dass dieses Thema allenfalls über den Abwasserzweckverband im Sinne der Empfehlung des Rechnungsprüfungsausschusses gelöst werden könne. Der Abwasserzweckverband habe eine entsprechende Satzung.

Beschluss:

- 1. Der Gemeinderat nimmt die Prüfungsfeststellung des örtlichen Rechnungsprüfungsausschusses für das Jahr 2024 zur Kenntnis und beschließt nach Art. 102 Abs. 3 GO die Feststellung der Jahresrechnung 2024.**

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Der Vorsitzende übergibt die Sitzungsleitung an den Zweiten Bürgermeister, der folgenden Beschluss zur Abstimmung bringt.

- 2. Der Gemeinderat erteilt dem Ersten Bürgermeister für das Rechnungsjahr 2024 unter Bezugnahme auf die festgestellte Jahresrechnung die uneingeschränkte Entlastung nach Art. 102 Abs. 3 GO.**

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1

Der Vorsitzende bedankt sich bei Frau Reichlmayr und Frau Gauck und verabschiedet diese. Die beiden verlassen den Sitzungssaal.

TOP 6 2. Änderung des B-Planes "Dorfstraße-Mitte";
a) Beratung u. Beschlussfassung zu den eingegangenen Stellungnahmen im
Verfahren § 3 Abs. 2 u. § 4 Abs. 2 BauGB
b) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Sachvortrag:

Siehe hierzu beiliegende Abwägungsvorlage.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine, da abgeschlossener städtebaulicher Vertrag vorhanden

Beschlussvorschlag:

Zu a)

Einzelbeschlüsse nach Abwägungsvorschläge gem. Anlage, Seite 1 – 5

Nach den einzelnen Abwägungsbeschlüssen zu den verschiedenen Stellungnahmen wäre folgender Beschluss zu fassen:

Der Planentwurf ist entsprechend den vorgenannten Behandlungsvorschlägen und gefassten Beschlüssen redaktionell zu überarbeiten. Der überarbeitete Plan mit Begründung erhält das Fassungsdatum vom 23.02.2026.

Zu b)

Der gem. Punkt a) beschlossene geänderte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfstraße Mitte“ mit Begründung in der Fassung vom 23.02.2026 wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende erläutert die Sachlage. Der Lageplan des betroffenen Gebiets wird Mittels Beamer an der Leinwand gezeigt.

Der Vorsitzende beginnt so dann die Abwägungsvorschläge zu verlesen.

Vorbemerkung

Die Gemeinde Kottgeisering beabsichtigt mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfstraße Mitte“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einzelhauses mit zwei Wohneinheiten am Nordrand des zentralen Angers zu schaffen. Für das Änderungsgebiet besteht bereits Baurecht für ein Einzelhaus, jedoch mit anderer zulässiger Bauweise bzw. Wandhöhe.

Mit Beschluss des Gemeinderates Kottgeisering vom 22.09.2025 wurde die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfstraße Mitte“ beschlossen. Bei dem gegenständlichen Vorhaben handelt es sich um eine klassische Nachverdichtung, somit wird das Änderungsverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt.

In der Zeit vom 07.11.2025 mit 10.12.2025 erfolgte die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Vonseiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Von den 26 angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind 3 Schreiben eingegangen, die einer näheren Betrachtung bedürfen.

15 Schreiben haben keine Einwände bzw. Anregungen vorgebracht.

A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ohne Einwand

1. Gemeinde Schöngeising
2. Erzbischöfliches Ordinariat München
3. Energienetze Bayern
4. Eisenbahn-Bundesamt
5. Schulverband Grafrath
6. Gemeinde Grafrath
7. Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde
8. IHK für München und Oberbayern
9. Staatliches Bauamt Freising – Straßenbau
10. Vodafone GmbH Netzplanung
11. Deutsche Telekom Technik GmbH
12. Staatliches Bauamt Freising
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten FFB
14. Regionaler Planungsverband München
15. Handwerkskammer für München und Oberbayern

Behandlungsvorschlag:

Es wird festgestellt, dass von obigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange bzw. Nachbargemeinden keine Einwände vorgebracht wurden.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1

B. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Einwand

1. Wasserwirtschaftsamt München mit Schreiben vom 06.11.2025

Grundwasser:

10	11	12	13	14

in den Unterlagen werden keine Angaben zum zu erwartenden Grundwasserstand getroffen. Uns liegen hierzu keine Informationen vor, dass dieser Belang nicht eingeschätzt werden kann. Wir empfehlen auf die Einhaltung der DIN 18533 „Bauwerksabdichtung erdberührter Bauteile“ hinzuweisen.

Überschwemmungsgebiet:

Das Vorhaben grenzt in weniger als 50 m an den Mutterbach an. Bislang wurde das Überschwemmungsgebiet des Mutterbachs nicht ermittelt. Uns liegen deshalb auch keine Informationen zu den Grenzen des Überschwemmungsgebiets vor. Eine fachliche Einschätzung, ob das Vorhaben von einem Hochwasserereignis (zB HQ100) betroffen ist, ist nicht möglich.

Wir empfehlen, auf einen möglichst großen Abstand zum Mutterbach zu achten und auf eine erhöhte/hochwasserangepasste Bauweise hinzuwirken.

Dies gilt ebenso für eine Gefährdung durch Starkregenereignisse.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Behandlungsvorschlag:

Genauere Angaben des zu erwartenden Grundwasserstandes liegen weder der Gemeinde, noch dem Wasserwirtschaftsamt vor. Aufgrund der Nähe zum Mutterbach ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Daher wird der Empfehlung gefolgt, dass ein Hinweis zur Einhaltung der DIN 18533 („Bauwerksabdichtung erdberührter Teile“) in den Satzungsentwurf aufzunehmen ist (Hinweise 3.c). Zudem ist ein Hinweis zur Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Maßnahmen, die ins Grundwasser eingreifen, aufzunehmen. Da bislang das Überschwemmungsgebiet des Mutterbachs nicht ermittelt wurde, wird der Empfehlung gefolgt, dass ein Hinweis zu „hochwasserangepasster Bauweise“ in den Satzungsentwurf zu übernehmen ist. In die Begründung ist ebenfalls ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

Aufgrund des nahezu ebenen Baugrundstückes ist aus Sicht der Gemeinde keine Gefährdung durch Starkregenereignisse gegeben (wild abfließendes Niederschlagswasser).

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1

2. Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 26.11.2025

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung von Fl.Nr. 66/3 mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen Dorfstraße stattfinden werden.

Behandlungsvorschlag:

Der Hinweis zur erforderlichen Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planungsgebietes wird zur Kenntnis genommen und im Bauvollzug beachtet. Die erbetenen Informationen zu Maßnahmen Dritter im Bereich der Dorfstraße werden, soweit vorhanden, weitergegeben.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1

3. Landratsamt Fürstenfeldbruck (Räumliche Planung und Entwicklung) vom 10.12.2025

Die Gemeinde Kottgeisering beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Nachverdichtung im beplanten Innenbereich zu schaffen.

Geltungsbereich

An das Plangebiet grenzen im Nord- und Südosten sowie im Nordwesten Dorfgebietsflächen und im Südwesten eine Fläche für die „Eingrünung von Baugebieten“ gemäß Flächennutzungsplan vom 14.08.1984 an.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne, informelle Planungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den betroffenen Bereich Dorfgebiet dar, insofern kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Aufgrund der bereits vorhandenen fehlenden Nutzungsmischung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird aus Gründen der Rechtssicherheit angeregt die Art der Nutzung bauplanungsrechtlich an die tatsächliche Nutzung anzupassen.

Diese 2. Änderung des Bebauungsplans ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs (Fl.Nr. 66/3, Gem. Kottgeisering) in Teilen die rechtsverbindliche 1. Änderung i.d.F. vom 07.02.2000 (in Kraft getreten durch Bekanntmachung am 21.03.2000).

Die räumliche Entwicklungsstrategie des Landkreises Fürstenfeldbruck stellt den betroffenen Bereich „für qualifizierte Innenentwicklung vor dem Hintergrund „Bewahren (Erhalten / Erneuern in Teilen, Siedlungskörper gebietspezifisch bewahren und weiterentwickeln, z.B. Ortszentren im westlichen Landkreis stärken)“ dar.

Behandlungsvorschlag:

Nachdem im Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Abgrenzung dargestellt wird, soll die Art der baulichen Nutzung für die Fl.Nr. 66/3, wie im umliegenden Bereich, „Dorfgebiet“ bleiben.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1

Ortsplanung

Aus ortsplanerischer Sicht ist die Nachverdichtung im Innenbereich grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings wurde in dem Änderungsbereich bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit zur Nachverdichtung geschaffen. Gemäß 6.3 der Begründung der 1. Änderung sollten zum Dorfganger keine „klobigen Baukörper“ entstehen.

Die Schaffung vermehrten Baurechts für nur eine Parzelle durch Erhöhung der Geschossigkeit auf II D (anstatt I D wie bei den übrigen Parzellen in der zweiten Reihe), die Anhebung der Wandhöhe auf 6,22 m statt vormals 3,80 m sowie die Reduzierung der Dachneigung auf 24° (statt festgesetzte 38°– 44°) ist weder unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes noch ortsplanerisch nachvollziehbar.

Wir weisen in diesem Zusammenhang auch darauf hin, dass durch die Bezugsfallwirkung der vorliegenden 2. Änderung weitere Bauwünsche auf umliegenden Grundstücken zu erwarten sind.

Zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB wird dringend empfohlen, der Planung ein städtebauliches Gesamtkonzept unter Berücksichtigung der besonderen innerörtlichen Lage am Mutterbach sowie weiterer ortsbildtypischer städtebaulicher Merkmale zugrunde zu legen.

Behandlungsvorschlag:

Die Nachverdichtung im Rahmen der gegenständlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfstraße Mitte“ betrifft zwar nur ein Flurstück, jedoch befinden sich bereits unmittelbar östlich angrenzend an dies Flurstück drei weitere Grundstücke mit Gebäuden in II+D-Bauweise (Hs.Nr. 9b, 9c und 9d). Im Nordwesten des Änderungsbereichs befinden sich ebenfalls drei Baukörper mit II+D-Bauweise (Hs.Nrn. 21, 23 und 25), die im Süden an den Anger zum Mutterbach angrenzen. Somit weisen fast alle Gebäude im Ortsrandbereich zum Mutterbach hin eine zweigeschossige Bauweise auf. Die Gemeinde sieht daher die geplante Nachverdichtung mit II+D-Bauweise, erhöhter Wandhöhe in Verbindung mit einer reduzierten Dachneigung zur Minderung der Firsthöhe als verträglich in diesem Ortsrandbereich an. Die beantragte Nachverdichtung entspricht dem Planungswillen der Gemeinde Kottgeisering. Der Aufstellungsbeschluss zur vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfstraße Mitte“ gibt die Zustimmung des Gemeinderates zur beantragten Planung wieder. Sie ist den Zielen des Bauturbo gemäß § 246e gleichzusetzen (Errichtung von Wohngebäuden, unter Würdigung der nachbarlichen Interessen). Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: Ja: 7 Nein: 2 Persönlich beteiligt: 1

Festsetzungen durch Planzeichnung und Text

Es wird dringend empfohlen, die Nutzungsschablone in die Planzeichnung aufzunehmen.

Zu B2 2.a) und b):

Wir empfehlen eine Reduzierung der Vollgeschosszahl sowie der maximalen Wandhöhe (siehe auch Ortsplanung).

Behandlungsvorschlag:

Der Anregung, die Nutzungsschablone in die Planzeichnung aufzunehmen, wird gefolgt. Die entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind bereits im Satzungsentwurf enthalten (B.2.b sowie B.3).

Der Empfehlung, die Vollgeschosszahl und die zulässige Wandhöhe zu reduzieren, wird nicht gefolgt unter Verweis auf die vorgenannten Ausführungen und den Beschluss zur Stellungnahme der Ortsplanung.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1

Begründung

Zu 2.:

Als Ziel und Zweck der 2. Änderung ist die Ermöglichung der Nachverdichtung im Innenbereich genannt. Dieses Ziel sollte jedoch nicht nur für ein einzelnes Grundstück herangezogen werden (s. Ortsplanung).

Behandlungsvorschlag:

Die Gemeinde hält an der vorliegenden Planung fest. Es wird auf die Ausführungen und den Beschluss zur Stellungnahme der Ortsplanung verwiesen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1

Abfallrecht

Für die Aufstellung des Bebauungsplans werden von Seiten des Sachgebietes 24-1 - Umwelt- und Klimaschutz, Bodenschutzrecht / Staatl. Abfallrecht keine Bedenken vorgebracht.

Vorsorglich bitten wir um die Aufnahme nachfolgenden Hinweises:

Sollten bei den Aushubarbeiten (organoleptische) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.

Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstfeldbruck, Ref. 24-1 – staatliches Abfallrecht, abzustimmen.

Behandlungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zum Umgang mit Aushub sind bereits im Satzungsentwurf enthalten (D.4.).

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1

Die Abteilungen Immissionsschutz, Naturschutz und Landschaftspflege, Wasserrecht, Straßenverkehrsamt und Kreisstraßenverwaltung erheben keine Einwände gegen die vorliegende Bebauungsplanänderung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahmen und die Behandlungsvorschläge werden zur Kenntnis genommen. An der Planung wird festgehalten. Der Satzungsentwurf und die Begründung werden redaktionell überarbeitet.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1

C. VERFAHRENSLEITENDER BESCHLUSS

Beschluss:

1. Der Planentwurf ist entsprechend den vorgenannten Behandlungsvorschlägen und gefassten Beschlüssen redaktionell zu überarbeiten. Der überarbeitete Plan mit Begründung erhält das Fassungsdatum vom 23.02.2026.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 persönlich Beteiligt: 1

2. Der soeben beschlossene geänderte Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Dorfstraße Mitte“ mit Begründung in der Fassung vom 23.02.2026 wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 9 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 1

TOP 7 Bekanntgabe eines Verwaltungsakts: Eintragungsverfügung ins Straßenbestandsverzeichnis für öffent. Feld- u. Waldwege

Sachvortrag:

Im Rahmen der Dorferneuerung fragte das ALE Oberbayern nach Widmungs-Urkunden im Bestandsverzeichnis für öffentliche Feld- und Waldwege auf den Fl.-Nrn. 404, 408 und 412 der Gemarkung Kottgeisering.

Entsprechende Urkunden waren im Bestandsverzeichnis nicht vorhanden.

Es konnte jedoch durch Akten-Recherche festgestellt werden, dass alle drei Wege, bzw. die Flurnummern der Wege, im Zuge des Flurbereinigungs-Verfahrens von 1965 bis 1969 als „öffentliche Feld- und Waldwege“ in der Niederschrift festgeschrieben und auf den Plänen eingezeichnet sind. Desweiteren gibt es ein Bestandsverzeichnis für unbebaute Grundstücke (=nicht für Widmungszwecke!) auf dem die besagten drei Wege aufgeführt sind:
Fl.-Nr. 404 wird als „Kiesweg“ bezeichnet
Fl.-Nr. 408 wird als „Kiesweg“ bezeichnet
Fl.-Nr. 412 wird als „Teerstraße“ bezeichnet.

Auf Grundlage aller dieser Eintragungen kann von einer Widmung der Wege ausgegangen werden, auch wenn keine Urkunden im Bestandsverzeichnis vorliegen.
Die Verwaltung hat zum Abschluss des Verfahrens durch den Verwaltungsakt einer Eintragungsverfügung die Urkunden entsprechend ausgestellt und im Straßenbestandsverzeichnis der Gemeinde Kottgeisering für „Öffentliche Feld- und Waldwege“ hinterlegt.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende verliest den Sachvortrag. Er erklärt die Lage der betroffenen Wege anhand einer Karte an der Schautafel. An dieser Stelle soll das Regenrückhaltebecken entstehen.

Es erfolgen keine Fragen oder Einwände.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis.

zur Kenntnis genommen

TOP 8 Verschiedenes

Der Vorsitzende informiert die Mitglieder des Gemeinderats,

- dass das Haus in der Straße „Am Gereut 5“ in Kürze abgerissen wird.
- dass er sich bzgl. der Busverbindungen während des Baustellenfahrplans der S-Bahnlinie 4 im Landratsamt Fürstenfeldbruck erkundigt und dringend um Nachbesserung bzw. Optimierung des Fahrplans für die Busverbindungen gebeten habe. Nach Rückantwort des Landratsamts sei derzeit nicht mit weiteren Änderungen des Fahrplans zu rechnen.

TOP 9 Genehmigung der Niederschrift vom 19.01.2026

Es erfolgen keine Einwände.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 19.01.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

1. Bürgermeister Andreas Folger schließt um 20:53 Uhr die öffentliche 72. Sitzung des Gemeinderates Kottgeisering.

Kottgeisering, 02.03.2026

Andreas Folger
1. Bürgermeister

Christina Langosch
Schriftführer/in