

genehmigte Niederschrift

über die öffentliche 4. Sitzung des Gemeinderates Kottgeisering

am 27.07.2026

in der Wahlperiode 2026 bis 2032

Beginn:	19:30 Uhr
Ende	21:19 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal der Gemeinde Kottgeisering

Anwesend waren:

1. Bürgermeister

Andreas Folger

Mitglieder des Gemeinderates

Franziska Baumgartner

Daniela Fiedler

Florian Fiedler

Gabi Golling ab 19:33 Uhr

Katrin Kronenbitter

Marcus Lerner

Markus Reize

Christian Schmid

Michael Tibudd

Schriftführerin

Christina Langosch

Abwesend:

Mitglieder des Gemeinderates

Thomas Drexler	entschuldigt
----------------	--------------

Alexandra Stumbaum	entschuldigt
--------------------	--------------

Manfred Ziegler	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 22.06.2026 |
| TOP 3 | Vorlage des Rechenschaftsberichts 2025; Beratung und Beschlussfassung |
| TOP 4 | Jahresrechnung 2025, Genehmigung der über- und außerplanmäßigen Ausgaben; Beratung und Beschlussfassung |
| TOP 5 | Zuschuss Sportverein Kottgeisering e.V. ab 2027; Beratung und Beschlussfassung |
| TOP 6 | Neubau eines Dreispänners mit 6 Pkw-Stellplätzen sowie Abbruch des Einfamilienhauses mit Garage, Am Kreuzacker 19, Fl.Nr. 1266/1, Gem. Kottgeisering, BV-Nr. 04/26 |
| TOP 7 | 1. Tektur: Verlagerung Duschen & Umkleiden im KG; Grundrissänderungen im EG; Entfall Lagerraum 2, Ergänzung Lager Getränke & Ausschank im OG; Änderung Lage d. Treppe; Nutzungsänderung des Lagerraums; Ammerseestr. 1, Fl.Nr. 85, BV-Nr. 05/26 |
| TOP 8 | Erweiterung des absoluten Halteverbotes Johannishöhe (Kastanienkreisel) bis einschließlich Trafohausgrundstück; Beratung und Beschlussfassung |
| TOP 9 | 1200 Jahre Kottgeisering (829 - 2029); Start der Planungen für das Jubiläumsjahr 2029; Beratung und Beschlussfassung |
| TOP 10 | Verschiedenes |
| TOP 11 | Genehmigung der Niederschrift vom 22.06.2026 |

Einwände gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

Eintritt in die öffentliche Tagesordnung:

TOP 1 Aktuelle Viertelstunde

Der Vorsitzende informiert zu folgenden Themen:

Windkraft im Staatswald

Im Mitteilungsblatt sowie auf der Homepage wurden bereits ausführliche Informationen zum Genehmigungsbescheid vom 03.07.2026 veröffentlicht. Zudem sei der Genehmigungsbescheid auf der Homepage des Landratsamts Fürstenfeldbruck vollständig im Wortlaut veröffentlicht.

Ferienprogramm

In der ersten Ferienwoche, vom 03.- 07.08.2026 ist wieder das Spielmobil auf der Wiese vor dem Pfarrheim stationiert. Zudem gebe es zahlreiche Angebote der örtlichen Vereine während der Sommerferien.

Bücherei

Am Montag, den 03.08.2026 beginnen in der Bücherei Malerarbeiten. Es sei geplant, dass die Sanierung der Fensterrahmen und der Austausch der Lampen im Anschluss an die Malerarbeiten folgen.

Stadtradeln

Die Aktion „Stadtradeln“ sei auch in diesem Jahr wieder erfolgreich abgeschlossen worden. Der Vorsitzende bedankt sich beim „Teamkapitän“ für die Organisation sowie die Durchführung der Abschlussveranstaltung am 23.07.2026 am Maibaum.

TOP 2 Bekanntgabe der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 22.06.2026

Der Vorsitzende verliest folgenden Beschluss aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 22.06.2026.

Der Gemeinderat stimmte den ausgehandelten Änderungen des Winterdienstvertrages mit Fa. Hans Georg Liegsalz ab der Winterdienstsaison 2026/2027 zu. Der Erste Bürgermeister wurde ermächtigt, den Winterdienstvertrag mit der Fa. Liegsalz abzuschließen.

TOP 3 Vorlage des Rechenschaftsberichts 2025; Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Auf den anliegenden Rechenschaftsbericht samt Anlagen (13.05.2026) wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat Kottgeisering nimmt die Jahresrechnung 2025 sowie den darauf aufbauenden Rechenschaftsbericht für das Haushaltsjahr 2025 zur Kenntnis.
2. Die Jahresrechnung 2025 wird zur Prüfung an den örtlichen Rechnungsprüfungsausschuss verwiesen.

[Ende des Sachvortrags]

Der Sachvortrag und die Anlagen lagen den Mitgliedern des Gemeinderats im Vorfeld der Sitzung vor. Der Vorsitzende fasst kurz die Eckpunkte des Rechenschaftsberichts zusammen.

Aus dem Gremium erfolgen keine Fragen oder Einwände.

Beschluss:

Der Gemeinderat Kottgeisering nimmt die Jahresrechnung 2025 sowie den darauf aufbauenden Rechenschaftsbericht für das Haushaltsjahr 2025 zur Kenntnis.

Die Jahresrechnung 2025 wird zur Prüfung an den örtlichen Rechnungsprüfungsausschuss verwiesen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

TOP 4 Jahresrechnung 2025, Genehmigung der über- und außerplanmäßigen Ausgaben; Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Gemäß Art. 66 GO sind über- und außerplanmäßige Ausgaben nur zulässig, wenn sie unabweisbar sind und ihre Deckung gewährleistet ist.

Laut Geschäftsordnung liegt die Entscheidung bei überplanmäßigen Ausgaben bis zu einem Betrag von 5.000 € und bei außerplanmäßigen Ausgaben bis zu einem Betrag von 2.500 € im Einzelfall beim 1. Bürgermeister. Alle über diese Grenze hinausgehende Überschreitungen sind durch den Gemeinderat zu genehmigen.

Die Deckung erfolgte im Rahmen des Gesamthaushaltsvollzuges. Der Haushaltsausgleich war durch diese Überschreitungen zu keinem Zeitpunkt gefährdet. Die über-/außerplanmäßigen Ausgaben 2025 können der Anlage zum Sachvortrag entnommen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat genehmigt die für das Haushaltsjahr 2025 notwendigen über- und außerplanmäßigen Ausgaben.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende erläutert den Sachvortrag. Es erfolgen keine Fragen oder Einwände.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt die für das Haushaltsjahr 2025 notwendigen über- und außerplanmäßigen Ausgaben.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

TOP 5 Zuschuss Sportverein Kottgeisering e.V. ab 2027; Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Die Gemeinde Kottgeisering hat dem SV Kottgeisering e.V. in den Jahren 2024, 2025 und 2026 freiwillige Leistungen i.H.v. jährlich jeweils 30 000 Euro gewährt. Damit wurden insbesondere auch die baulichen Investitionen des Vereins in die Gebäudesubstanz (z.B. Heizungs- und Sanitärarbeiten, Dachsanierung), die auch energetische Verbesserungen mit sich bringen, unterstützt. Insbesondere die Sanierung des Daches, die fast abgeschlossen ist, war zwingend notwendig und finanziell aufwendig. Die getätigten Investitionen wurden der Kämmerei durch Vorlage der Angebote und Rechnungen der beauftragten Handwerker nachgewiesen und dienen der dauerhaften Erhaltung der Gebäude. Das Sportlerheim hat neben den sportlichen Nutzungsmöglichkeiten eine besondere

Bedeutung für Kottgeisering: Gemeinde, viele Vereine und Bürger können die Räumlichkeiten bei Bedarf nutzen (z.B. Bürgerversammlungen, Informationsveranstaltungen, Jahreshauptversammlungen der Vereine, private Familienfeiern). Vergleichbare Alternativen hierzu gibt es nicht bzw. nur bedingt (Rathaus, Pfarrheim).

Um finanzielle Planungssicherheit ab 2027 zu bekommen, haben 1. und 2. Vorstand des SV Kottgeisering am 18.6.2026 ein Gespräch mit dem 1. Bürgermeister zur künftigen Förderhöhe durch die Gemeinde geführt. Dabei wurde deutlich, dass außersportliche Verwaltungsaufgaben in den vergangenen Jahren merklich zugenommen haben (z.B. Baumaßnahmen, Mietverhältnis Gastwirtschaft/Wohnung, Brauereivertrag, Abwicklung Papiersammeln, behördliche Auflagen, Abwicklung der Steuer- und Meldepflichten). Diese „außersportlichen“ Aufgaben haben einen Umfang erreicht, der nicht im notwendigen Umfang ehrenamtlich geleistet werden kann. Deshalb ist seitens des SV Kottgeisering beabsichtigt, die „außersportlichen“ Aufgaben in Form eines Minijob-Arbeitsverhältnisses, verteilt auf wahrscheinlich drei Personen der Vorstandschaft, erledigen zu lassen. Für die Erledigung der „außersportlichen“ Aufgaben werden rd. 7300 Euro/jährlich zur Finanzierung eines Minijobs benötigt, die nach Möglichkeit über den Gesamtförderbetrag der Gemeinde abgedeckt werden sollten.

Die o.g. Zuschussgewährung unter Berücksichtigung der baulichen Investitionen war auf drei Jahre befristet und endet mit Ablauf des Jahres 2026. Ab 2027 ist der Förderbetrag neu festzulegen, nach Möglichkeit frühzeitig, um baldige Planungssicherheit für den SV Kottgeisering zu haben.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Förderung des SV Kottgeisering im Hinblick auf die außersportliche Bedeutung des Sportlerheims für Gemeinde, Vereine und Bürger ab 2027 auf 17 500 Euro festzulegen (Förderbetrag des Jahres 2023 zzgl. Kosten des Minijobs).

Beschlussvorschlag:

Dem SV Kottgeisering wird für das Haushaltsjahr 2027 eine Förderung i.H.v. 17 500 Euro gewährt. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Mittel im Haushalt 2027 einzuplanen.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende verliest den Sachvortrag.

Ein Mitglied des Gemeinderats fragt, ob es notwendig sei, in den Beschlussvorschlag aufzunehmen, dass der Förderbetrag zweckgebunden für den Minijob bereitgestellt wird. Nach kurzer Beratung wird die Meinung vertreten, dass eine Zweckbindung nicht notwendig ist. Die Zusammenarbeit der Gemeinde mit dem SV Kottgeisering sei gut und vertrauensvoll, so dass es keiner zusätzlichen Vorgaben bedarf.

Beschluss:

Dem SV Kottgeisering wird für das Haushaltsjahr 2027 eine Förderung i.H.v. 17 500 Euro gewährt. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Mittel im Haushalt 2027 einzuplanen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

TOP 6 Neubau eines Dreispänners mit 6 Pkw-Stellplätzen sowie Abbruch des Einfamilienhauses mit Garage, Am Kreuzacker 19, Fl.Nr. 1266/1, Gem. Kottgeisering, BV-Nr. 04/26

BVNr.: 04/26

Fl. Nr.: 1266/1 Gemarkung: Kottgeisering Ort: Am Kreuzacker 19

Planungsrechtliche Beurteilung:

☐ § 30 BauGB	Bebauungsplan
☐ § 33 BauGB	
☒ § 34 BauGB	Einfacher Bebauungsplan ☐ ja ☒ nein
☐ § 35 BauGB	
☐ § 31 BauGB Abs. 1 Ausnahmen	☐
Abs. 2 Befreiungen	☐

Baugebiet nach BauNVO:

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Geschossfläche: 362 m ² GFZ: 0,42	Grundfläche: 394,56 m ² GRZ: 0,45	Zahl der Vollgeschosse: 2
Dachneigung: 37 Grad Dachform: Satteldach	Firsthöhe: 9,59 m	Wandhöhe: 5,81
Baufluchten eingehalten: ☒ ja ☐ nein	Stellplätze: 6	Erschließung (Zufahrt, Wasser Abwasser) gesichert ☐ ja ☐ nein siehe Erläuterung

Nachbarunterschriften vollständig ☐ ja ☒ nein

Erläuterungen:

Mit Bauantrag vom 10.06.2026 wird der Neubau eines Dreispänners mit sechs PKW-Stellplätzen sowie der Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses mit Garage beantragt.

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, weshalb die planungsrechtliche Beurteilung gemäß § 34 BauGB erfolgt.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist insbesondere zu prüfen, ob sich das Gebäude nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Aufgrund der geplanten Geländeanpassungen und der hierdurch entstehenden Gebäudewirkung bestehen zunächst Zweifel, ob sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt. Insbesondere die hangseitige Freilegung des Kellergeschosses für eine Wohneinheit führt dazu, dass das Gebäude eine dreigeschossige Wirkung entfaltet.

Im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck wurde die Einfügingsfrage nochmals erörtert. Dabei wurde festgestellt, dass in der näheren Umgebung bereits vergleichbare bauliche Situationen vorhanden sind.

Als Vergleichsobjekte können insbesondere das Gebäude Am Kreuzacker 18 sowie das Doppelhaus Am Kreuzacker 21/21a herangezogen werden.

Das Gebäude Am Kreuzacker 18 weist eine Wandhöhe von 7,24 m und eine Firsthöhe von 9,22 m im Norden (Nähe Straße) auf. Das Doppelhaus Am Kreuzacker 21/21a weist eine Wandhöhe von 5,90 m und eine Firsthöhe von 10,40 m auf.

Sowohl beim Gebäude Am Kreuzacker 18 als auch beim Doppelhaus Am Kreuzacker 21/21a wurden Geländeanpassungen bzw. Abgrabungen vorgenommen. Das Doppelhaus wirkt von der nördlichen Straßenseite eingeschossig, hangabwärts nach Süden ist jedoch eine zwei- bis dreigeschossige Wirkung wahrnehmbar. Diese tritt aufgrund der dichten Bepflanzung des Vorgartenbereichs optisch nur eingeschränkt in Erscheinung. Auch beim Gebäude Am Kreuzacker 18 ist das Kellergeschoss hangseitig freigelegt, sodass sich südseitig ebenfalls eine dreigeschossige Wirkung ergibt.

Vor diesem Hintergrund sind in der näheren Umgebung Vergleichsfälle vorhanden, die bei der Beurteilung nach § 34 BauGB zu berücksichtigen sind. Auch wenn hinsichtlich der Einfügung weiterhin eine kritische Betrachtung geboten erscheint, ist die vorhandene Vergleichsbebauung im Rahmen der Beurteilung entsprechend zu würdigen.

Das Vorhaben umfasst drei Wohneinheiten. Hierdurch wird gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung ein Bedarf von insgesamt sechs Kfz-Stellplätzen sowie sechs Fahrradstellplätzen ausgelöst. Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Besucherstellplätze sind nach der geltenden Stellplatzsatzung nicht erforderlich.

Bei der Ausgestaltung der Stellplatzanlage ist zu beachten, dass die Stellplätze über eine gemeinsame Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,0 m an den öffentlichen Verkehrsraum anzuschließen sind (§ 4 Abs. 12 der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Kottgeisering).

Sowohl seitens der Verwaltung als auch seitens des Landratsamtes wird die derzeitige Stellplatzanordnung kritisch bewertet. Durch die geplanten sechs Stellplätze würde der gesamte Vorgartenbereich nahezu vollständig versiegelt. Darüber hinaus sind die jeweils hintereinander angeordneten Stellplätze im südlichen Bereich nicht unabhängig voneinander nutzbar. Die Stellplatzanordnung wäre daher entsprechend zu überarbeiten.

Das Landratsamt hat angekündigt, den Bauherren zur Vorlage geänderter Planunterlagen aufzufordern. Die Stellplätze seien so anzuordnen, dass sämtliche Stellplätze nutzbar sind, die zulässige Zufahrtsbreite von maximal 6,0 m eingehalten wird und der Vorgartenbereich nicht nahezu vollständig durch Stellplätze versiegelt wird. Für diese Anordnung gebe es keine Bezugsfälle.

Zwischenzeitlich wurden die vom Landratsamt angeforderten geänderten Planunterlagen eingereicht.

Durch die geänderte Anordnung entfällt die bisher vorgesehene gemeinsame Zufahrt, wodurch der Versiegelungsgrad im Vorgartenbereich insgesamt reduziert wird. Zudem sind zwischen jeweils zwei Stellplätzen begrünte Flächen vorgesehen, sodass die Stellplatzanlage insgesamt etwas mehr aufgelockert gestaltet wird.

Die geänderte Stellplatzanordnung hat jedoch zur Folge, dass die Vorgabe des § 4 Abs. 12 der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Kottgeisering, wonach die Stellplätze über eine gemeinsame Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6,0 m an den öffentlichen Verkehrsraum anzuschließen sind, nicht eingehalten werden kann. Da künftig jeder Stellplatz unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden kann, ergibt sich eine gesamte Zufahrtsbreite von ca. 15,0 m (6 Stellplätze × 2,50 m).

Für die geänderte Stellplatzanordnung ist daher eine Befreiung von § 4 Abs. 12 der Garagen- und Stellplatzsatzung erforderlich.

Der Gemeinderat hat mit gesondertem Beschluss auch über die Zustimmung zur Anwendung des neu geschaffenen Instruments des „Bauturbos“ gemäß § 34 Abs. 3b BauGB zu entscheiden.

Die Anwendung dieser Regelung kann vorliegend grundsätzlich in Betracht kommen. Hinsichtlich der Einfügung nach § 34 BauGB sprechen die im Ortstermin festgestellten Vergleichsfälle dafür, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen könnte. Sollten insoweit dennoch Zweifel verbleiben, eröffnet § 34 Abs. 3b BauGB die Möglichkeit, Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum unabhängig von der abschließenden Einfügungsbeurteilung zuzulassen.

Die Abstandsflächenprüfung erfolgt durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Dreispanners mit 6 PKW-Stellplätzen sowie den Abbruch des Einfamilienhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 1266/1, Gemarkung Kottgeisering in der vorliegenden Planfassung vom 01.07.2026 wird mit folgender Befreiung hergestellt:

- Befreiung von § 4 Abs. 12 der Garagen- und Stellplatzsatzung: Eine gemeinsame Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 Meter an der öffentlichen Verkehrsfläche

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Dreispänners mit 6 PKW-Stellplätzen sowie den Abbruch des Einfamilienhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 1266/1, Gemarkung Kottgeisering in der vorliegenden Planfassung vom 01.07.2026 wird unter der Voraussetzung hergestellt, dass die Vorgaben der Garagen und Stellplatzsatzung insbesondere § 4 Abs. 12 der Satzung einzuhalten sind.

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zum vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Dreispänners mit 6 PKW-Stellplätzen sowie den Abbruch des Einfamilienhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 1266/1, Gemarkung Kottgeisering in der vorliegenden Planfassung vom 01.07.2026 wird hergestellt.

[Ende des Sachvortrags]

Mittels Beamer wird die aktuelle Planung gezeigt.

Der Vorsitzende verliest den Sachvortrag. Er bittet um Beratung.

Mehrere Mitglieder des Gemeinderats äußern sich kritisch hinsichtlich der Absicht, die Stellplätze auf einer Länge von 15 m entlang der Straße zu positionieren. Der öffentliche Raum würde dadurch sehr eingeschränkt werden.

Es wird mehrfach auf die neu erlassene Stellplatzsatzung verwiesen, nach der eine Zufahrt zum Schutz des öffentlichen Raums auf 6 m begrenzt ist. Bereits beim ersten Antrag eine Befreiung zu beschließen, würde einen Präzedenzfall schaffen, der nicht gewollt sei.

Ein Mitglied des Gemeinderats meint, dass die geplante Positionierung der Stellplätze sich positiv auf die Parksituation in der Straße auswirken könne. Die Stellplätze seien gut erreichbar und Autos können direkt einfahren. Dennoch sei es wichtig, sich an die Stellplatzsatzung zu halten.

Ein Mitglied erkundigt sich nach der Entscheidung des Landratsamts zur Einfügbarkeit des Bauvorhabens. Hinsichtlich der Einfügbarkeit sei laut Vorsitzendem vom Landratsamt erst nach der Entscheidung des Gemeinderats eine Entscheidung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erwarten; diese müsse nicht zwingend mit der Einschätzung des Gemeinderats übereinstimmen.

Ein Mitglied des Gemeinderats meint, dass sich das Bauvorhaben gut einfügen könnte. Zudem wird darauf verwiesen, dass viel Wohnraum geschaffen würde, was im Sinne der Nachverdichtung sei. Die Abgrabung beim westlich gelegenen Teil des Baukörpers sei verträglich, zumal es in unmittelbarer Nähe Bezugsfälle gebe.

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Dreispänners mit 6 PKW-Stellplätzen sowie den Abbruch des Einfamilienhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 1266/1, Gemarkung Kottgeisering in der vorliegenden Planfassung vom 01.07.2026 wird mit folgender Befreiung hergestellt:

- **Befreiung von § 4 Abs. 12 der Garagen- und Stellplatzsatzung: Eine gemeinsame Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 Meter an der öffentlichen Verkehrsfläche**

**Abstimmungsergebnis: Ja: 0 Nein: 10
(somit abgelehnt)**

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Dreispänners mit 6 PKW-Stellplätzen sowie den Abbruch des Einfamilienhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 1266/1, Gemarkung Kottgeisering in der vorliegenden Planfassung vom 01.07.2026 wird unter der Voraussetzung hergestellt, dass die Vorgaben der Garagen und Stellplatzsatzung insbesondere § 4 Abs. 12 der Satzung einzuhalten sind.

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 4

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zum vorliegenden Bauantrag zum Neubau eines Dreispänners mit 6 PKW-Stellplätzen sowie den Abbruch des Einfamilienhauses mit Garage auf der Fl.Nr. 1266/1, Gemarkung Kottgeisering in der vorliegenden Planfassung vom 01.07.2026 wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 0 Nein: 10
(somit abgelehnt)

TOP 7 1. Tektur: Verlagerung Duschen & Umkleiden im KG; Grundrissänderungen im EG; Entfall Lagerraum 2, Ergänzung Lager Getränke & Ausschank im OG; Änderung Lage d. Treppe; Nutzungsänderung des Lagerraums; Ammerseestr. 1, Fl.Nr. 85, BV-Nr. 05/26

BVNr.: 05/26

Fl. Nr.: 85 Gemarkung: Kottgeisering Ort: Ammerseestr. 1

Planungsrechtliche Beurteilung:

☐ § 30 BauGB	Bebauungsplan	
☐ § 33 BauGB		
☒ § 34 BauGB	Einfacher Bebauungsplan	☐ ja ☒ nein
☐ § 35 BauGB		
☐ § 31 BauGB Abs. 1 Ausnahmen	☐	
Abs. 2 Befreiungen	☐	

Baugebiet nach BauNVO:

Dorfgebiet (MD)

Geschossfläche: 1.630,75 m ² GFZ: 0,433	Grundfläche: 2.622,11 m ² GRZ: 0,696	Zahl der Vollgeschosse:
Dachneigung: 36 Grad Dachform: Satteldach	Firsthöhe: 12,55 m	
Baufluchten eingehalten: ☒ ja ☐ nein	Stellplätze: 10	Erschließung (Zufahrt, Wasser Abwasser) gesichert ☒ ja ☐ nein siehe Erläuterung

Nachbarunterschriften vollständig ☐ ja ☒ nein

Erläuterungen:

Mit Antrag vom 25.06.2026 wird die 1. Tektur zur Verlagerung der Duschen und Umkleiden im Kellergeschoss; Grundrissänderungen im Erdgeschoss; Entfall Lagerraum 2, Ergänzung Lager Getränke und Ausschank im Obergeschoss; Änderung Lage Treppe vom OG ins DG; Nutzungsänderung des Lagerraums im Obergeschoss in Büros für den Betrieb und eine Wohnung für Angestellte sowie Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes beantragt.

Der Ursprungsantrag wurde am 20.09.2024 genehmigt und am 08.01.2025 erging ein Änderungsbescheid (BV-Nr. 2024-0109).

Auf den damaligen Sachvortrag GK/30/240/2022/1 wird verwiesen.

Zuvor wurde mit Bescheid vom 02.03.2023 der Vorbescheid genehmigt.

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Die nun beantragten Änderungen umfassen folgende Punkte:

- Kellergeschoss
 - o Verlagerung der Duschen und Umkleiden
- Erdgeschoss
 - o Geringfügige Grundrissänderungen in Rücksprache mit dem Veterinäramt und der Gewerbeaufsicht
- Obergeschoss
 - o Lagerraum 2 entfällt
 - o Ergänzung eines Getränkelagers
 - o Ergänzung eines Ausschanks
 - o Änderung Lage der Treppe von Obergeschoss ins Dachgeschoss
- Dachgeschoss
 - o Bisher war die Nutzung des Dachgeschosses als Lagerraum vorgesehen
 - o In das Dachgeschoss soll nun ein Büro für den Betrieb sowie eine Wohnung für Angestellte integriert werden
 - o Für die Wohnung wurde ein zusätzlicher Stellplatz vorgesehen

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Tekturantrag zur Verlagerung der Duschen und Umkleiden im Kellergeschoss; Grundrissänderungen im Erdgeschoss; Entfall Lagerraum 2, Ergänzung Lager Getränke und Ausschank im Obergeschoss; Änderung Lage Treppe vom OG ins DG; Nutzungsänderung des Lagerraums im Obergeschoss in Büros für den Betrieb und eine Wohnung für Angestellte sowie Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes auf der Fl.Nr. 85, Gemarkung Kottgeisering in der vorliegenden Planfassung vom 12.02.2024 (07.04.2026) wird hergestellt.

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zum vorliegenden Tekturantrag zur Verlagerung der Duschen und Umkleiden im Kellergeschoss; Grundrissänderungen im Erdgeschoss; Entfall Lagerraum 2, Ergänzung Lager Getränke und Ausschank im Obergeschoss; Änderung Lage Treppe vom OG ins DG; Nutzungsänderung des Lagerraums im Obergeschoss in Büros für den Betrieb und eine Wohnung für Angestellte sowie Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes auf der Fl.Nr. 85, Gemarkung Kottgeisering in der vorliegenden Planfassung vom 12.02.2024 (07.04.2026) wird hergestellt.

§ 34 Abs. 1 BauGB weiterhin in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende verliest den Sachvortrag. Ergänzend weist er darauf hin, dass sich durch die Schaffung einer Wohnung im Dachgeschoß die Zahl notwendiger Stellplätze erhöht. Konkret sei ein zusätzlicher Stellplatz notwendig. Insbesondere deshalb sei die nochmalige Befassung des Gemeinderats notwendig. Es erfolgen keine Einwände oder Fragen.

Beschluss:

Das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zum vorliegenden Tekturantrag zur Verlagerung der Duschen und Umkleiden im Kellergeschoss; Grundrissänderungen im Erdgeschoss; Entfall Lagerraum 2, Ergänzung Lager Getränke und Ausschank im Obergeschoss; Änderung Lage Treppe vom OG ins DG; Nutzungsänderung des Lagerraums im Obergeschoss in Büros für den Betrieb und eine Wohnung für Angestellte sowie Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes auf der Fl.Nr. 85, Gemarkung Kottgeisering in der vorliegenden Planfassung vom 12.02.2024 (07.04.2026) wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 8 Nein: 0 Persönlich beteiligt: 2

Die Zustimmung gemäß § 36a BauGB zum vorliegenden Tekturantrag zur Verlagerung der Duschen und Umkleiden im Kellergeschoss; Grundrissänderungen im Erdgeschoss; Entfall Lagerraum 2, Ergänzung Lager Getränke und Ausschank im Obergeschoss; Änderung Lage Treppe vom OG ins DG; Nutzungsänderung des Lagerraums im Obergeschoss in Büros für den Betrieb und eine Wohnung für Angestellte sowie Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes auf der Fl.Nr. 85, Gemarkung Kottgeisering in der vorliegenden Planfassung vom 12.02.2024 (07.04.2026) wird hergestellt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 0 Nein: 8 Persönlich beteiligt: 2

TOP 8 Erweiterung des absoluten Halteverbotes Johannishöhe (Kastanienkreisel) bis einschließlich Trafohausgrundstück; Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

In der Johannishöhe ab Kastanienkreisel in Richtung Westen ist ein ungehindertes Durchkommen insbesondere für größere Fahrzeuge wie das Einsatzfahrzeug der Feuerwehr oder Rettungsdienstfahrzeuge nicht immer ausreichend gewährleistet. Fahrzeuge werden versetzt so geparkt, dass Begegnungsverkehr stark behindert bzw. überhaupt nicht möglich ist. Hinzu kommt, dass durch das Parkverhalten ein Oberflurhydrant nur unzureichend bzw. gar nicht zugänglich ist. Auch der Zugang zum Trafohaus der Stadtwerke FFB ist nicht gewährleistet.

Die Parksituation wurde zusammen mit der Verwaltung und der Polizeiinspektion Fürstenfeldbruck am 21.07.2026 vor Ort erörtert. Aufgrund der Parklage wird die Erweiterung des bestehenden absoluten Halteverbots in diesem Bereich befürwortet. Es wird vorgeschlagen, im ersten Schritt das bereits bestehende absolute Halteverbot von Villenstraße Nord 2 b (Kastanienkreisel) bis Johannishöhe 4 c bis einschließlich des Trafohausgrundstücks zu erweitern. Der Lageplan, auf dem das erweiterte absolute Parkverbot markiert ist, ist als Anlage beigefügt.

Sollte die Gesamtsituation durch diese Maßnahme nicht verbessert werden können, müssen weitere Maßnahmen ergriffen werden. Oberste Priorität muss haben, dass Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ihre Einsätze ohne jegliche Behinderung durch parkende Fahrzeuge fahren können.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, das bereits bestehende absolute Halteverbot im Bereich Villenstraße Nord 2 b bis Johannishöhe 4 c in westlicher Richtung um den Bereich des Trafohausgrundstücks (mit Oberflurhydranten) zu erweitern.

Die Verwaltung wird beauftragt, die unmittelbaren Anlieger (Johannishöhe 4 b, 4 c, 15, 15 a) zu informieren.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende verliest den Sachvortrag und zeigt sodann mittels Beamer anhand eines Lageplans und Bildern das betroffene Gebiet. Es wird anhand des Lageplans erklärt, an welchen Stellen das absolute Halteverbot bereits ausgesprochen ist und an welchen Stellen es nun seitens der Verwaltung vorgeschlagen wird. Zudem wird die „Winterlösung“ erklärt. Bei der „Winterlösung“ wird auf der nordöstlichen Straßenseite ab Kastanienkreisel bis einschließlich Johannishöhe Nr. 15 ein absolutes Halteverbot ausgesprochen.

Im Gremium ist man sich einig, dass die Erweiterung des Halteverbots notwendig sei. Der Umfang des absoluten Halteverbots wird beraten und die verschiedenen Möglichkeiten werden abgewogen.

Ein Mitglied des Gemeinderats beantragt, die angesprochene „Winterlösung“ zur dauerhaften Lösung zu machen und das absolute Halteverbot somit beidseitig auszusprechen. Es soll darüber abgestimmt werden, ob das bestehende absolute Halteverbot auf der nordöstlichen Straßenseite ab

Kastanienkreisel bis einschließlich Johannishöhe Hsnr. 15 erweitert wird. Der Vorschlag wird im Gremium positiv angenommen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, das absolute Halteverbot auf der nordöstlichen Straßenseite ab Kastanienkreisel bis einschließlich Johannishöhe 15 auszuweiten.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

Der Gemeinderat beschließt, das bereits bestehende absolute Halteverbot im Bereich Villenstraße Nord 2 b bis Johannishöhe 4 c in westlicher Richtung um den Bereich des Trafohausgrundstücks (mit Oberflurhydranten) zu erweitern.

Abstimmungsergebnis: Ja: 6 Nein: 4

Die Verwaltung wird beauftragt, die unmittelbaren Anlieger (Johannishöhe 4 b, 4 c, 15, 15 a) zu informieren.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

TOP 9 1200 Jahre Kottgeisering (829 - 2029); Start der Planungen für das Jubiläumsjahr 2029; Beratung und Beschlussfassung

Sachvortrag:

Die bisher älteste, bekannte Urkunde über Kottgeisering ist datiert vom 10. Juni 829. Auch wenn Kottgeisering eine noch längere Geschichte hat, wurde das genannte Datum für die Ausrichtung der 1150-Jahrfeier herangezogen. Dieser Tradition folgend steht die 1200-Jahrfeier im Jahre 2029 an. Es gilt, frühzeitig mit den Planungen für das Jubiläumsjahr zu beginnen und schon jetzt Eckpunkte festzulegen.

Das Jubiläum der Freiwilligen Feuerwehr vom 15. bis 17.5.2026 hat gezeigt, dass ein großer zeitlicher Vorlauf notwendig ist. Ein Erstgespräch der Kulturreferenten Daniela und Florian Fiedler mit dem 1. Bürgermeister vom 29.6.2026 bestätigen die Notwendigkeit, frühzeitig mit den Planungen für das Jubiläumsjahr zu beginnen. In einer Art „Brainstorming“ wurden erste Ideen für mögliche Aktivitäten und Veranstaltungen gesammelt, vielleicht verteilt über das gesamte Jubiläumsjahr.

Eine wichtige Frage wird auch sein, ob und ggf. in welcher Weise ein „Jubiläumswochenende“ veranstaltet werden kann. Auf Anregung der Kulturreferenten wird das Thema mit der Aufnahme in die Tagesordnung der heutigen Sitzung „offiziell“ angestoßen und beraten. Auch soll das Interesse aus dem Kreis der Mitglieder des Gemeinderats an einer möglichen Mitarbeit „sondiert“ werden. In Kürze sollen auch Bürgerinnen und Bürger z.B. durch einen Aufruf oder durch persönliche Ansprache zur Mitarbeit in einem offenen Arbeitskreis „Jubiläum 2029“ motiviert werden. Es ist beabsichtigt, den Gemeinderat regelmäßig über Stand und Fortgang der Planungen zum Jubiläumsjahr 2029 zu informieren.

Weil bereits im Vorfeld des Jubiläums 2029 Kosten anfallen werden, wird vorgeschlagen, dass ab dem Haushaltsjahr 2027 absehbare Ausgaben für Planung und Organisation des Jubiläums 2029 im Haushaltsplan veranschlagt werden. Damit wird ein Vorschlag der früheren Kulturreferentin Kirstin Kortländer aufgegriffen und umgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Mitglieder des Gemeinderats nehmen Kenntnis vom Start der Planungen für das Jubiläumsjahr 2029 und befürworten das beabsichtigte Vorgehen. Ab dem Haushaltsjahr 2027 sind absehbare Ausgaben für Planung und Organisation des Jubiläums 2029 zu veranschlagen.

[Ende des Sachvortrags]

Der Vorsitzende verliest den Sachvortrag. Die Kulturreferenten laden alle Mitglieder des Gemeinderats zur Mithilfe ein. In den nächsten Schritten solle ein Festausschuss bzw. ein Arbeitskreis gebildet werden und der Rahmen für die Jubiläumsfeier festgelegt werden.

Beschluss:

Die Mitglieder des Gemeinderats nehmen Kenntnis vom Start der Planungen für das Jubiläumsjahr 2029 und befürworten das beabsichtigte Vorgehen. Ab dem Haushaltsjahr 2027 sind absehbare Ausgaben für Planung und Organisation des Jubiläums 2029 zu veranschlagen.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

TOP 10 Verschiedenes

Der Vorsitzende informiert die Mitglieder des Gemeinderats über den Appell an die Bürger im Mitteilungsblatt, das Unkraut entlang der Grundstücke und Gehsteige zu entfernen. Er verweist auf die Pflicht der Anlieger nach der Reinigungs- und Sicherungsverordnung.

Ein Mitglied erkundigt sich, ob geplant sei, den Gehweg am Panoramaweg aufzukieseln. Dies sei an einigen Stellen (herausstehende Grenzsteine) aus Sicherheitsgründen notwendig. Der Vorsitzende weist darauf hin, dass der Panoramaweg im Eigentum der Deutschen Bahn stehe. Gleichwohl kümmere sich die Gemeinde um den Weg. Gelegentlich würden die genannten Stellen aufgekiest.

Ein Mitglied des Gemeinderats erkundigt sich, ob im Zusammenhang mit dem Genehmigungsbescheid der Windkraftanlagen Informationen über eine mögliche Bürgerbeteiligung vorliegen oder ob seitens der Gemeinde hierzu Interesse geäußert wurde. Der Vorsitzende verneint dies. Im Nachgang zur Sitzung wurde die Frage geklärt: anlässlich der Informationsveranstaltung im Sportlerheim wurde seitens des Investors signalisiert, dass eine Bürgerbeteiligung geplant sei; es wurde nach aktueller Rückfrage bestätigt, dass weiter eine Bürgerbeteiligung geplant sei; es sei offen in welcher Form dies umgesetzt werde.

Des Weiteren erkundigt sich das Mitglied, ob Informationen über gesperrte Stellen und Bereiche im Schönwald vorlägen. Der Vorsitzende hat hierzu keine Informationen. Derzeit werden dort aber Waldarbeiten sowie auch Leitungsarbeiten zum Umspannwerk nach Türkenfeld vorgenommen und hierzu seien aus Sicherheitsgründen die Absperrungen notwendig.

Das Mitglied des Gemeinderats gibt die Bitte einer Bürgerin weiter, darauf zu achten, dass die Kante an der Johannishöhe Hausnummer 4 ordentlich abgefräst wird. Es soll dringend verhindert werden, dass kein Regenwasser in das Grundstück einläuft. Der Vorsitzende sagt, dass auf diese Stelle seit Jahren sehr geachtet wird, um zu verhindern, dass Regenwasser auf das Grundstück einläuft.

TOP 11 Genehmigung der Niederschrift vom 22.06.2026

Zur Niederschrift erfolgen keine Einwände oder Änderungsanträge.

Beschluss:

Die Niederschrift vom 22.06.2026 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: Ja: 10 Nein: 0

1. Bürgermeister Andreas Folger schließt um 21:19 Uhr die öffentliche 4. Sitzung des Gemeinderates Kottgeisering.

Kottgeisering, 10.08.2026

Andreas Folger
1. Bürgermeister

Christina Langosch
Schriftführer/in