

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung**  
**Nr. 66**  
**des Gemeinderates am 10. Dezember 2007**  
**im Sitzungssaal der Gemeinde Kottgeisering**

Anwesend sind: 1. Bürgermeister Josef Drexler

Die Gemeinderäte:

Ferdinand Scholz, Karl Hackl, Helma Dreher, Karolina Huß, Beate Schamberger, Josef Schmid, Dieter Eder, Andreas Folger, Peter Woderschek, Margareta Fesenmeir, Manfred Ziegler, Walter Braunmüller

Vorsitzender: 1. Bürgermeister Josef Drexler

Schriftführerin: Michaela Schmid

**Beginn der Sitzung: 19.30 Uhr**

1. Bürgermeister Josef Drexler stellt fest,

dass die Gemeinderatsmitglieder unter Übermittlung der Tagesordnung ordnungsgemäß geladen wurden,

dass die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

**Öffentliche Tagesordnung:**

- TOP A1 Aktuelle Viertelstunde
- TOP A2 Bekanntmachung der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 5.11.07
- TOP A3 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus auf der Fl.Nr. 199, Gmkg. Kottgeisering, Zur Grotte 1  
Antragsteller: Koch Eduard u. Hildegard
- TOP A4 Schreiben des Landratsamtes FFB vom 26.11.2007 zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Werkstattgebäudes mit Hochregallager sowie Anbau für Bioheizkraftwerk (45 KW), Fl.Nr. 272, Gmkg. Kottgeisering  
Antragsteller: Erich Klas
- TOP A5 Formloser Antrag auf Errichtung eines Wohngebäudes außerhalb eines festgesetzten Baufensters im Bebauungsplan „Johannishöhe“, Fl.Nr. 1292/8  
Antragsteller: Schamberger Evelyn
- TOP A6 Verschiedenes
- TOP A7 Genehmigung der Niederschrift vom 05.11.07

**Eintritt in die Tagesordnung:**

**TOP A1 Aktuelle Viertelstunde**

Keine Wortmeldungen

**TOP A2 Bekanntmachung der Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung vom 05.11.2007**

Bgm. Drexler gibt folgende Beschlüsse bekannt:

Für eine Kinderpflegerin wird zum 01.01.2008 ein unbefristeter Arbeitsvertrag abgeschlossen. Das Arbeitsverhältnis ist bisher befristet gewesen.

Die Gemeinde verpachtet eine Ökofläche unentgeltlich. Der Pächter verpflichtet sich, die Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde einzuhalten. Diese sind im Pachtvertrag detailliert aufzuführen.

**TOP A3 Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 2 Doppelhaushälften und ein Einfamilienhaus auf der Fl.Nr. 199, Gmkg. Kottgeisering, Zur Grotte 1**  
**Antragsteller: Koch Eduard u. Hildegard**

Bgm. Drexler trägt den Sachverhalt vor. Nach kurzer Diskussion wird dem Sachvortrag mit der Auflage zugestimmt, dass im östlichen Teilbereich der Fl.Nr.199 im Einmündungsbereich Zur Grotte in die Ammerseestraße keine Auffüllung der vorhandenen Mulde erfolgen darf. Diese wird zur Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswasser benötigt.

**Planungsrechtliche Beurteilung:**

<input type="checkbox"/> § 30 BauGB	<b>Bebauungsplan</b>
<input type="checkbox"/> § 33 BauGB	
<input checked="" type="checkbox"/> § 34 BauGB	<b>Einfacher Bebauungsplan</b> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> § 35 BauGB	
<input type="checkbox"/> § 31 BauGB Abs. 1 Ausnahmen	<input type="checkbox"/>
	<b>Abs. 2 Befreiungen</b> <input type="checkbox"/>

**Baugebiet nach BauNVO:**

<b>MD (Dorfgebiet)</b>		
<b>Geschossfläche je DHH = 180 qm (insgesamt fürs Doppelhaus 360 qm) Einfamilienhaus 187 qm, damit insgesamt 547 qm = GFZ: 0,40</b>	<b>Grundfläche je DHH = 90 m<sup>2</sup> (insgesamt fürs Doppelhaus 180 qm) Einfam.haus 94 qm, damit insges. 274 qm = GRZ: 0,20</b>	<b>Zahl der Vollgeschosse: E + I (= 2 VG)</b>
<b>Dachneigung: 24 Grad Satteldach</b>	<b>Firsthöhe: 8,62 m</b>	<b>Kniestock: keinen</b>
<b>Baufluchten eingehalten:</b> <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<b>Stellplätze:</b> <b>6 Stück</b>	Garagen: / Stauraum: 3 Einzelgaragen u. 3 offene Stellplätze
<b>Erschließung</b> (Zufahrt, Wasser Abwasser) <b>gesichert</b> <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein siehe Erläuterung	Landschaft-/Naturschutz	Denkmalschutz:

Nachbarunterschriften vollständig  ja  nein

**1. Erläuterungen:**

Nach dem jetzt vorliegenden Vorbescheid, liegen die neuen Baukörper in der bisher vorhandenen Bauflucht entlang der Strasse „Zur Grotte“. Je Doppelhaushälfte wird ein Ausmaß von 7,36 m x 12,23 m erreicht. Das Einfamilienhaus hat ein Ausmaß von 7,50 m x 12,50 m. Hinsichtlich der Dachform und Dachneigung, sowie die Höhe richten sich die Baukörper nach den gegenüber vorhandenen Bebauungsplan „Aufeld“. Die gegenüberliegenden Einfamilienhäuser haben eine zulässige Grundfläche von max. 110 qm und das Doppelhaus eine max. Grundfläche von 160 qm. Somit ist anzumerken, dass das geplante Doppelhaus mit 180 qm Grundfläche

über das im B-Plan zulässige Maß liegt, allerdings das geplante Einfamilienhaus mit 90 qm unterhalb dem Maß der Einfamilienhäuser im B-Plan liegt.

Die 3 neuen Bauparzellen erreichen Grundstücksgrößen von etwa 486 qm, 442 qm und 418 qm.

Nach Art und Maß der baulichen Nutzung fügen sich die Baukörper in die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 BauGB ein.

## 2. Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses in der vorliegenden Planfassung (eingegangen am 30.11.2007) wird hergestellt.

### Beschluss wie Vorschlag: Nein

### Beschluss:

Das Einvernehmen zum vorliegenden Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses in der vorliegenden Planfassung (eingegangen am 30.11.2007) wird hergestellt.

Mit der Auflage, dass im östlichen Teilbereich der Fl.Nr.199 im Einmündungsbereich Zur Grotte in die Ammerseestraße keine Auffüllung der vorhandenen Mulde erfolgen darf und die Mulde entlang der Straße Zur Grotte bestehen bleiben muss. Diese wird zur Ableitung des Niederschlagswasser benötigt.

**Abstimmungsergebnis: 13 : 0**

### **TOP A4 Schreiben des Landratsamtes FFB vom 26.11.2007 zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Werkstattgebäudes mit Hochregallager sowie Anbau für Bioheizkraftwerk (45 KW), Fl.Nr. 272, Gmkg. Kottgeisering Antragsteller: Erich Klas**

Das Schreiben des Landratsamtes Fürstenfeldbruck vom 26.11.2007 ist den GR mit der Ladung zugestellt worden. Bgm. Drexler weist noch einmal darauf hin, dass das Landratsamt Fürstenfeldbruck mitteilt, es stünden keine sonstigen erkennbaren öffentlichen Belange dem Vorhaben entgegen.

### Planungsrechtliche Beurteilung:

<input type="checkbox"/>	§ 30 BauGB	Bebauungsplan
<input type="checkbox"/>	§ 33 BauGB	
<input type="checkbox"/>	§ 34 BauGB	Einfacher Bebauungsplan <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input checked="" type="checkbox"/>	§ 35 BauGB Abs. 1 Nr. 1 „Privilegiertes Bauvorhaben“	
<input type="checkbox"/>	§ 31 BauGB Abs. 1 Ausnahmen	<input type="checkbox"/>
	Abs. 2 Befreiungen	<input type="checkbox"/>

**Baugebiet nach BauNVO:**

**Fläche für die Landwirtschaft im FINPI**

Nachbarunterschriften vollständig  ja  nein

**1. Erläuterungen:**

Auf das Schreiben des Landratsamtes Fürstfeldbruck vom 26.11.2007 wird verwiesen.

**Beschluss:**

Das Einvernehmen zum vorliegenden Bauantrag zur Errichtung eines landwirtschaftlichen Werkstattgebäudes mit Hochregal sowie Anbau für Bioheizkraftwerk (45KW) in der Planfassung vom 17.10.2007 wird hergestellt.

**Abstimmungsergebnis:** 11 : 2

**TOP A5 Formloser Antrag auf Errichtung eines Wohngebäudes außerhalb eines festgesetzten Baufensters im Bebauungsplan „Johannishöhe“, Fl.Nr. 1292/8  
Antragsteller: Schamberger Evelyn**

Im GR wird über die Grundstücksbebauung in diesem Bereich ausführlich diskutiert. Es stellt sich grundsätzlich die Frage: soll in der Johannishöhe die lockere Grundstücksbebauung beibehalten bleiben oder soll die Möglichkeit einer Verdichtung bestehen. GR Braunmüller sieht in diesem Bereich der Fl.Nr.1292/8 ein Problem mit der Erschließung. GR Folger gibt zu bedenken, das es nur noch wenig Möglichkeiten zur Ausbreitung gibt, warum nicht da verdichten, wo es machbar wäre? Nach weiterem Für und Wider lautet die Entscheidung: falls die Grundstücksbesitzer der Fl.Nr.1292/7, 1292/8, 1292/3 und 1292/9 auch eine Bebauung in 2. Reihe möchten, wird sich der GR noch einmal mit dem Bebauungsplan „Johannishöhe“ befassen.

**Planungsrechtliche Beurteilung:**

<input checked="" type="checkbox"/> § 30 BauGB	Bebauungsplan „Johannishöhe“
<input type="checkbox"/> § 33 BauGB	
<input type="checkbox"/> § 34 BauGB	Einfacher Bebauungsplan <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> § 35 BauGB	
<input type="checkbox"/> § 31 BauGB Abs. 1 Ausnahmen	<input type="checkbox"/>
Abs. 2 Befreiungen	<input type="checkbox"/>

**Baugebiet nach BauNVO:**

**WA (Allgemeines Wohngebiet)**

<b>Baufluchten eingehalten:</b> <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<b>Stellplätze:</b>	Garagen: / Stauraum:
<b>Erschließung</b> (Zufahrt, Wasser Abwasser) <b>gesichert</b> <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein siehe Erläuterung	Landschaft-/Naturschutz	Denkmalschutz:

**Erläuterungen:**

Die formlose Bauvoranfrage beinhaltet die Anfrage, ob ein zusätzlichen Wohnhaus in den vorderen Grundstücksbereich errichtet werden darf. Für dieses Grundstück existiert der rechtskräftige qualifizierte Bebauungsplan „Johannishöhe“. Für diesen Grundstücksteil ist kein Baufenster festgesetzt. Entlang der gesamten Strasse „Villenstr.-Nord“ sind keine zweiten Baufenster im vorderen Grundstücksbereich vorgesehen. Eine Befreiung für eine Errichtung eines Wohnhauses außerhalb eines Baufensters berührt den Grundzug der Planung und würde nicht genehmigt werden. Eine Befreiung in diese Richtung würde eine Änderung des Bebauungsplanes zur Folge haben. Allerdings müsste dann für den gesamten Bebauungsplan, bzw. zumindestens für diesen Straßenzug eine Änderung in diese Richtung beraten und durchgeführt werden. Die Entscheidung für Aufstellungen und Änderungen im Bauleitplanverfahren liegt in der Planungshoheit des Gemeinderates.

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Antrag auf die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses im vorderen Grundstücksteil der Fl.Nr. 1292/8 zu und führt als planungsrechtliche Grundlage eine Bebauungsplanänderung in diesem Bereich durch.

**Beschluss wie Vorschlag: Nein**

Abgeändert wie folgt:

**1. Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Antrag auf die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses im vorderen Grundstücksteil der Fl.Nr.1292/8 zu.

**Abstimmungsergebnis:**                    1                    :                    **12**

**2. Beschluss:**

Der GR befasst sich noch einmal mit einer evt. Änderung des Bebauungsplanes „Johannishöhe“, wenn die Grundstücksbesitzer der Fl.Nr.1292/7, 1292/8, 1292/3 und 1292/9 ebenfalls eine Bebauung in 2. Reihe wünschen.

**Abstimmungsergebnis:**                    11                    :                    **2**

## **TOP A6 Verschiedenes**

Am Montag, den 21. Januar 2008, ist ein Informationsabend im Rathaus zur Dorferneuerung ab 20.00 Uhr.

Für die Weihnachtsfeier 2007 können noch Bilder bei GR Eder abgegeben werden.

Der Terminkalender ist fertig, weitere Änderungen bitte bei Frau Sandra Lindermayr, Tel. 08144/930413 bekannt geben.

## **TOP A7 Genehmigung der Niederschrift vom 05.11.07**

GR Walter Braunmüller ist nicht bei den anwesenden Gemeinderäten aufgeführt. Gegen die Niederschrift gibt es keine Einwände. Sie gilt daher als genehmigt.

Ende der öffentlichen Sitzung: 20.15 Uhr  
Kottgeisering, den 10.12.2007

Josef Drexler  
1. Bürgermeister

Michaela Schmid  
Schriftführerin