

Niederschrift

Sitzung: öffentliche Sitzung des Gemeinderates (GR/012/2024)
Datum: Dienstag, 23.07.2024
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:35 Uhr
Ort: Rathaus Gablingen - Sitzungssaal -

Anwesend:

Vorsitzende

1. Bürgermeisterin Karina Ruf

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Erwin Almer	
Gemeinderat	Philipp Brauchler	
Gemeinderat	Wolfgang Dehmel	
Gemeinderat	Dr. Albert Eding	
Gemeinderat	Helmut Grieshaber	
Gemeinderat	Klaus Heidenreich	
2. Bürgermeister	Christian Kaiser	(anwesend ab 19:37 Uhr zu TOP 2)
Gemeinderat	Pius Kaiser	
Gemeinderat	Christoph Luderschmid	
Gemeinderat	Franz Rotter	(anwesend ab 19:41 Uhr zu TOP 2)
Gemeinderat	Martin Uhl	
Gemeinderat	Josef Wetzstein	
Gemeinderätin	Lena Zimmermann	

Schriftführerin Therese Schuster

Verwaltung Kai Fiedler
Anita Greger
Roland Wegner

Weitere Anwesende

Zu TOP 2: +architektur – Architekt Herr Rieger und Mitarbeiter Herr Mairhörmann

Abwesend und entschuldigt:

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Werner Kapfer	(privat verhindert)
Gemeinderat	Dr. Max Lang	(privat verhindert)
Gemeinderat	Thomas Wittmann	(privat verhindert)

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

- 1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung
- 2 Neubau Ganztagesgebäude - Vorstellung Vorplanung 078/2024
- 3 Bauanträge
- 3.1 Bauantrag Nr. 14/2024 (AZ: 2-3873-2022-BA-110) 069/2024
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Am Südhang, Flur-Nr. 433/2, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Einfamilienhaus mit Eingliederwohnung und Doppelgarage
- 3.2 Bauantrag Nr. 15/2024 (AZ: 2-1077-2024-BA-110) 066/2024
Grundstück in Gablingen, Gewerbegebiet "Flugplatz 1" Dornierstraße 15, Fl.Nr. 595/99, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Neubau eines Bürogebäudes mit einer Ausstellungshalle, Errichtung einer Sichtschutzwand in Massivbauweise
- 4 Bauvoranfragen
- 4.1 Bauvoranfrage Nr. 4/2024 067/2024
Grundstück in Gablingen, OT Siedlung, Industriestraße 2, Flur-Nr. 592/3, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Neubau einer Lagerhalle als Anbau an eine bestehende Halle
- 4.2 Bauvoranfrage Nr. 5/2024 065/2024
Grundstück in Gablingen, OT Holzhausen, Wertinger Straße 3 B, Flur-Nr. 3420/3
Vorhaben: Neubau eines Doppelhauses
- 5 3. Änderung des Flächennutzungsplanes am Ortsausgang Lützelburg 075/2024
(ehemalige Gärtnerei/Gablinger Straße)
- 6 Festsetzungen Bebauungsplan "Südlich der Bahnhofstraße I", Ortsrandbepflanzung 063/2024
- 7 Finanzwesen, Halbjahresbericht Haushalt 2024
- 8 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 02.07.2024
- 9 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 10 Termine
- 11 Anfragen der Gemeinderäte

Öffentliche Sitzung

1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung

Erste Bürgermeisterin Frau Ruf eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche Gemeinderatssitzung. Sie begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung besteht Einvernehmen.

angenommen

Ja 12 Nein 0

Anmerkung:

GR Christian Kaiser und GR Franz Rotter sind bei der Abstimmung noch nicht anwesend.

2 Neubau Ganztagesgebäude - Vorstellung Vorplanung

Die Vorsitzende Frau Ruf begrüßt zu diesem TOP den Architekten Herrn Roland Rieger und seinen Mitarbeiter Herrn Mairhörmann. Frau Ruf berichtet, dass nach Vergabe des Planungsauftrages an Herrn Rieger zwei Sitzungen der Projektgruppe und Abstimmungsgespräche mit der Regierung von Schwaben, mit dem Landratsamt und mit der AWO stattgefunden haben. Sie bittet Herrn Rieger um die Vorstellung des erarbeiteten Konzeptes.

Einleitend geht Herr Rieger auf die vorangegangene Entwicklung von der durchgeführten Machbarkeitsstudie bis zum heute vorgestellten Entwurf ein. Grundlage für die Planung ist die durchgeführte Vermessung des Grundstücks und die Beschlüsse aus der Gemeinderatssitzung vom 07.05.2024. Die Planung wurde mit allen Beteiligten abgestimmt, auch mit dem Landratsamt und der Regierung von Schwaben.

Herr Rieger stellt die ausgearbeiteten Planskizzen detailliert vor. Es werden 2 viereckige Gebäude, die mit dem First aneinanderstoßen, vorgeschlagen. Im Erdgeschoss, mit Zugang vom Pausenhof, soll im westlichen Gebäudeteil die Mittagsbetreuung und im östlichen Gebäudeteil der Speisesaal, Küche und Sanitärräume untergebracht werden. Das Obergeschoss ist für den Hort vorgesehen. Im Untergeschoss kann ein größerer Mehrzweckraum im östlichen Gebäudeteil und weitere Räume, u. a. für Technik, Lagerräume im mittleren Gebäudeteil entstehen. Ein Zugang von der Batzenhofer Straße kann aufgrund des Höhenniveaus ermöglicht werden. Ein erdüberdeckter Verbindungsgang zum Schulgebäude wäre ebenfalls möglich. Die Garderoben sind dezentral im jeweiligen Geschoss für jede Nutzungseinheit separat geplant. Das Konzept erlaubt insgesamt unterschiedliche Nutzungen.

Die Förderung ist je nach Art der Betreuung unterschiedlich. Die höhere Förderung bei der Mittagsbetreuung gibt es für die verlängerten Gruppen bis 16:00 Uhr, da hier die Küche und der Speiseraum berücksichtigt werden.

Ein Mehrzweckraum ist Bestandteil des Summenraumprogrammes für einen Hort. Die Schulleiterin Frau Wirth weist darauf hin, dass die alte Turnhalle im Schulgebäude bereits durch die Grundschule größtenteils belegt sein wird. Ein neuer Mehrzweckraum wird allgemein für sinnvoll erachtet, auch im Hinblick auf eine evtl. Sanierung der Grundschule oder anderweitige Nutzungen durch die Gemeinde in den Abendstunden.

Die verbleibende Pausenhoffläche würde noch deutlich über der vorgeschriebenen Fläche bleiben.

Zu den Kosten kann Herr Rieger nur eine grobe Kostenschätzung nach statistischen Kennwerten abgeben. Als Mittelwert würden sich für die reinen Baukosten 5,2 Mio. € und einschl. der Freianlagen, Ausstattung und Baunebenkosten ein Betrag von 7,3 Mio. € ergeben.

Frau Ruf bedankt sich bei Herrn Rieger für die ausführliche Vorstellung und erteilt das Wort für Fragen an die Gemeinderäte.

GR Wetzstein (für die Fraktion Die Grünen/SPD) ist grundsätzlich für die Planungen, allerdings sieht er das Ausmaß etwas überdimensioniert. Es werden die derzeitigen Belegungszahlen (85 Hortkinder, 55 Kinder in der Mittagsbetreuung) zugrunde gelegt. Er sieht das Bauprojekt für die nächsten 20 Jahre und wünscht sich ein flexibleres Konzept. Ab 2026 besteht der gesetzliche Rechtsanspruch nur für Schüler der 1. Klasse. Es fallen hohe Kosten für die Gemeinde an. Die Zuschusshöhe beläuft sich pro Kind auf 6.000 € + Zusatz. Das dürften nur ca. 20 – 30 % der Gesamtinvestition sein.

Grundsätzlich sieht er die Skizze nicht ausgereift und der Gemeinderat sollte sich dringend zum Konzept der Betreuung nochmal beraten.

Frau Ruf teilt mit, dass die Betreuung im AWO-Hort Gablingen bereits jetzt rechtsansprucherfüllend ist. Das Konzept wurde intensiv mit den Vertretern des staatlichen Schulamtes und den Gemeinderäten sowie mit den Behörden beraten. Das derzeitige Betreuungskonzept (Hort und Mittagsbetreuung) funktioniert und kann belassen werden. Die Eltern haben je nach Bedarf die Auswahl.

Im weiteren Verlauf wird die vorgestellte Planung von mehreren Gemeinderäten als stimmig bewertet. Das Konzept eröffnet flexible Möglichkeiten.

Als nächster Schritt ist der Architekt mit einer ersten Vorplanung zu beauftragen, da der Zuschussantrag bei der Regierung von Schwaben bis Ende September 2024 gestellt werden muss und hierzu die Einreichung einer Vorentwurfsplanung erforderlich ist.

Die Notwendigkeit des Verbindungsweges ist noch zu beraten.

1. Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen stimmt dem vorgestellten Entwurf für das EG und OG grundsätzlich zu.

einstimmig angenommen

2. Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen stimmt dem vorgestellten Entwurf für das UG grundsätzlich zu. Der Mehrzweckraum im Untergeschoss soll sich wie in der Skizze dargestellt über den ganzen Riegel erstrecken (einschl. Aufzug). Mögliche Anbindungen an das Schulhaus sind noch zu prüfen.

angenommen

Ja 13 Nein 1

2. Beschluss:

Die Mittagsbetreuung erfolgt für alle Gruppen nach dem Modell „Verlängerte Mittagsbetreuung bis 16:00 Uhr“.

einstimmig angenommen

3. Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen hat das Ziel, dass die Zubereitung der Speisen in einer Frischeküche vor Ort für alle Betreuungsformen erfolgen soll.

angenommen

Ja 13 Nein 1

3 Bauanträge

3.1 Bauantrag Nr. 14/2024 (AZ: 2-3873-2022-BA-110) Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Am Südhang, Flur-Nr. 433/2, Gemarkung Lützelburg Vorhaben: Einfamilienhaus mit Eingliederwohnung und Doppelgarage

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 16.07.2024 und zuvor bereits mehrfach zur Beratung und Beschlussfassung im Bauausschuss und Gemeinderat. Zuletzt wurde das gemeindliche Einvernehmen am 11.07.2023 erteilt. Aufgrund der Umplanung durch den Bauherrn ist das erneute Einvernehmen der Gemeinde erforderlich.

Der vorliegende Bauantrag beinhaltet:

1. Die Gesamtfirsthöhe wird weiterhin mit 10,73 m eingehalten
2. Das Schwimmbecken wurde aus der Planung gestrichen.
3. Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen ist mit der Bepflanzung der Hecke auf der südlichen und östlichen Seite erfüllt. Es fehlt jedoch die Angabe einer Ausgleichsfläche/Ökokonto (Rücksprache Untere Naturschutzbehörde vom 10.07.2024)
4. Die Terrasseneinhausung (Palisade) wurde nicht reduziert.
5. Die Stellplätze sind nachgewiesen.
6. Das Brandschutzkonzept ist vom Landratsamt Augsburg einzufordern.
7. Das Mülltrennungshäuschen (Ansicht Ost) wurde verkleinert (1,43 m OK Gelände).

In der Beratung im Bauausschuss wurde festgestellt, dass die Mauern an den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen als zu hoch erscheinen und dadurch eine Beeinträchtigung der Nachbarn entsteht.

Das Planungsbüro der Bauherren erklärt, dass die geplanten Mauern Stützmauern sind, um das Gelände abzufangen.

Zur noch fehlenden Ausgleichsfläche wird mitgeteilt, dass die Untere Naturschutzbehörde auf einen Nachweis des Ökokontos verzichten könnte, sobald ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorliegt.

Wenn heute der Beschluss zum Bauantrag gefasst wird, erteilt die Verwaltung den Auftrag für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Städtebauliche Verträge über die Kostenübernahme sind mit den Grundstückseigentümern abzuschließen.

1. Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt grundsätzlich das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in Gablingen, OT Lützelburg, Am Südhang, Flur-Nr. 433/2, Gemarkung Lützelburg, sofern für die Gestaltung der westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen die Umsetzung gemäß der vorliegenden Zeichnung vom 22.11.2022 erfolgt.

Die Palisade an der Ostseite ist bis zur südöstlichen Gebäudekante zu reduzieren.

abgelehnt

Ja 7 Nein 7

2. Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt grundsätzlich das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in Gablingen, OT Lützelburg, Am Südhang, Flur-Nr. 433/2, Gemarkung Lützelburg.

Die Stützmauer entlang des Gebäudes an der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze kann wie geplant verwirklicht werden. Im weiteren Verlauf in Richtung Süden sind die Stützmauern dem natürlichen Gelände anzupassen.

einstimmig angenommen

**3.2 Bauantrag Nr. 15/2024 (AZ: 2-1077-2024-BA-110)
Grundstück in Gablingen, Gewerbegebiet "Flugplatz 1" Dornierstraße 15, Fl.Nr. 595/99, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Neubau eines Bürogebäudes mit einer Ausstellungshalle, Errichtung einer Sichtschutzwand in Massivbauweise**

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 16.07.2024.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Flugplatz 1“.

Die geplante Ausstellungshalle und das Bürogebäude haben eine gewerbliche Nutzfläche von ca. 877 m². Die Ausstellungshalle soll eine Länge von 22,71 m und 17,87 m Breite haben. Das Bürogebäude soll 12,57 m lang und ebenfalls 17,87 m breit sein und mit einem Stahlsandwichdach eingedeckt werden.

Die GRZ mit 0,27 und GFZ mit 0,25 werden eingehalten. Die 11 Stellplätze sind ausreichend.

Die Abstandsflächen werden eingehalten. Die Immissionswerte werden eingehalten, eine schalltechnische Untersuchung liegt vor.

Folgende Befreiungen sind beantragt:

-Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und jeweils ca. 4 m an den seitlichen Enden der nach Süden verlaufenden Grundstücksgrenzen soll eine massive Sichtschutzwand in einer Höhe von 2,50 m und einem nördlichen Abstand zur Grundstücksgrenze von 1 m gebaut werden.

Als Begründung gibt der Bauherr an, dadurch einen Sichtschutz zu schaffen. Die geplante Sichtschutzwand störe den Verkehr der im Norden gelegenen Kreisstraße nicht.

Gemäß 11.1 des Bebauungsplans sind Einfriedungen nur mit Metallzäunen an Stahlstützen mit max. 1,5 m Höhe zulässig.

In der Vergangenheit wurden Befreiungen zur Höhe des Stabmattenzaunes erteilt.

-Die Zufahrt der Laderampe stellt eine dritte Zufahrt dar. Als Begründung gibt der Bauherr an, dass die Entladetätigkeit der anliefernden und abholenden LKW's unter anderem mehrere Stunden dauert und um zu vermeiden, dass der liegende Verkehr auf dem Baugrundstück beeinträchtigt wird, sei die dritte Grundstückszufahrt geplant.

Gemäß 8.2 sind je Baugrundstück maximal 2 Zufahrten bis max. 8 m Breite je Zufahrt zugelassen.

-Es ist ein Stahlsandwichdach geplant, eine Trennung der Dachfläche in elektrisch voneinander isolierten von < 25 m² ist möglich.

Gemäß Nr. 5.2 des Bebauungsplans sind Metaldächer nicht zugelassen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat keine Einwände, aber folgende Anmerkungen: Da der geplante Neubau in Zone 2 des Schutzbereichs liegt, sind an den Wänden der Süd- und Ostseite des Gebäudes sowie auf in Süd- und Ostrichtung abfallenden Dachflächen Metallverkleidungen nur bis zu einer Größe von 25 m² zulässig. Größere Metallflächen sind in elektrisch voneinander isolierte Teilflächen aufzuteilen, die kleiner als 25 m² sind. Die aktuellen Vorschriften und Gesetze zur elektromagnetischen Verträglichkeit von Geräten sind strikt einzuhalten.

Ein vollständiger Freiflächengestaltungsplan liegt nicht vor.

Nachbarschaftsunterschriften:

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

1. Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag auf dem Grundstück in Gablingen, Gewerbegebiet „Flugplatz 1“, Dornierstraße 15, Flur-Nr. 595/99, Gemarkung Gablingen. Ein Freiflächengestaltungsplan ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19, „Flugplatz 1“, mit der Darstellung der Eingrünung des Planungsumfangs und der Benennung der Bäume zu erstellen. Einer Befreiung wird nicht zugestimmt.

einstimmig angenommen

2. Beschluss:

Dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung „Maximal zwei Ausfahrten je Baugrundstück“ auf den Bau einer dritten Zufahrt wird zugestimmt.

abgelehnt

Ja 5 Nein 9

3. Beschluss:

Dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung, dass nur Metalldächer zugelassen sind und ein Stahlsandwichdach gebaut wird, wird zugestimmt.

einstimmig angenommen

4. Beschluss:

Dem Antrag auf Befreiung von der Festsetzung gem. 11.1 des Bebauungsplans zum Bau einer massiven Sichtschutzwand in einer Höhe von 2,50 m mit einem nördlichen Abstand zur Grundstücksgrenze von 1 m entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und jeweils ca. 4 m an den seitlichen Enden der nach Süden verlaufenden Grundstücksgrenzen wird zugestimmt.

einstimmig abgelehnt

5. Beschluss:

Der Befreiung von der Festsetzung gem. 11.1 des Bebauungsplanes zum Bau eines Stabmattenzaunes mit einer Höhe von 2,40 m wird zugestimmt.

abgelehnt

Ja 5 Nein 9

4 Bauvoranfragen

4.1 Bauvoranfrage Nr. 4/2024 Grundstück in Gablingen, OT Siedlung, Industriestraße 2, Flur-Nr. 592/3, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Neubau einer Lagerhalle als Anbau an eine bestehende Halle

Die Bauvoranfrage war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 16.07.2024.

Der Bauherr plant den Neubau einer Halle als Anbau an eine bestehende Halle. Die Halle wird für die Lagerung der vorgefertigten Bauteile und für den erhöhten Bedarf an Lieferfahrzeugen benötigt.

Die geplante Halle hat eine Breite von 61 m und eine Länge von 33 m und soll höhenmäßig von der bestehenden Halle abgesetzt werden. Um den Brandschutz beider Hallen zu gewährleisten, werden zwischen der alten und neuen Halle regendichte, durchsichtige Makrolonplatten als Dachfläche verbaut.

Erschließung:

Die Erschließung ist über das bereits bestehende Gebäude gesichert.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Außenbereich. Es ist als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu bewerten. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Zulässigkeit des avisierten Vorhabens würde sich dementsprechend nach § 35 Abs. 2 BauGB richten. Diese Einzelfallgenehmigung kann nach Stellungnahme vom Landratsamt Augsburg zum derzeitigen Zeitpunkt nicht in Aussicht gestellt werden.

Es besteht daher ein Planungserfordernis im Hinblick auf einen entsprechenden Bebauungsplan bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Kosten vom Bauherrn zu übernehmen. Die Kostenübernahme kann über städtebauliche Verträge geregelt werden.

2. Bürgermeister Kaiser merkt an, dass die Gemeinde Gewerbeflächen benötigt. Deshalb tendiert er zur Aufplanung eines größeren Umgriffs. Hier wäre u. a. auch das Thema Entlastungsstraße mit der Gemeinde Langweid zu klären.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen stimmt dem Bauvorhaben und einer Weiterentwicklung des Gewerbegebietes grundsätzlich zu.

Die Verfahrensweise, ob die Erweiterung durch einen Bebauungsplan oder einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan stattfinden soll, ist noch zu klären.

angenommen

Ja 13 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

GR Pius Kaiser ist nach Art. 49 GO von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

4.2 Bauvoranfrage Nr. 5/2024 Grundstück in Gablingen, OT Holzhausen, Wertinger Straße 3 B, Flur-Nr. 3420/3 Vorhaben: Neubau eines Doppelhauses

Die Bauvoranfrage war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung des Gemeinderates vom 23.07.2024

schusssitzung am 16.07.2024.

Der Bauherr plant den Bau eines Doppelhauses in Form eines Mehrgenerationenhauses mit drei Wohneinheiten. Eine der beiden Doppelhaushälften soll in zwei Wohnungen unterteilt werden, eine Wohneinheit im Erdgeschoss mit einer Größe von 65 m² und eine Wohneinheit im Obergeschoss mit einer Größe von 85 m². Die andere Hälfte soll eine Gesamtwohnfläche von 125 m² haben. Insgesamt soll eine Wohnfläche von ca. 260 bis 280 m² entstehen, mit je zwei Vollgeschossen.

Für das Grundstück liegt ein Bodengutachten vor. Die Bodenverhältnisse für eine klassische Gründung gestalten sich laut Angaben des Bauherrn schwierig, es steht noch nicht fest ob ein Keller errichtet werden kann. Alternativ soll eine Garage mit 3 Abstellräumen als Lagerfläche gebaut werden.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben wird nach § 34 BauGB, Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt. Es handelt sich um ein Mischgebiet, die Richtwerte liegen hier bei einer GRZ von 0,60 und einer GFZ 1,2.

Städtebauliche Einfügung:

Das Grundstück hat eine Größe von 850 m², so dass hier zwei Doppelhaushälften möglich wären, allerdings müssen nach allen Seiten die Abstandflächen eingehalten werden.

Das Vorhaben würde sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügen. Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, so dass gestalterische Vorschriften nicht zum Ansatz kommen. Die geplante Dachneigung von 30 Grad würde sich einfügen, zu klären wäre ob ein Flachdach möglich ist.

Aus Sicht der Verwaltung wären zwei Vollgeschosse möglich (Umgebungsbebauung Wertinger Straße).

Durch die bereits bestehende Bebauung ist eine fiktive Baugrenze entstanden, die aufgrund der Holzach eingehalten werden muss.

Erschließung:

Die Zufahrt ist gesichert und darf nur über das private Wegflurstück Flur-Nr. 3420/2, Gemarkung Gablingen, welches auch die Erschließungsfunktion des Grundstücks 3420/1, Gemarkung Gablingen hat, erfolgen.

Für die Wasserversorgung und die Entsorgung des Abwassers hat der Eigentümer auf eigene Kosten die Erschließung herzustellen, auch im öffentlichen Bereich bis zum jeweiligen Anschlusspunkt (öffentlicher Kanal bzw. öffentliche Wasserleitung). Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist eine eigene Pumpstation und Leitung notwendig. Eine gemeinsame Leitung mit den Nachbargrundstücken ist nicht möglich.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Größe der Wohneinheiten.

Bei einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten sind je nach Größe der Einheiten bei bis zu 75 m² 1 Stellplatz je Einheit und ab einer Größe von 75 m² 2 Stellplätze je Einheit nachzuweisen. Zusätzlich sind 10 v.H. für Besucher nachzuweisen.

5 Stellplätze werden dargestellt.

GR Luderschmid hat Bedenken zur Nutzung der dargestellten Stellplätze. Die bemaßten Flächen bei Einreichung eines Bauantrages wird dies offenlegen.

Die Nachbarunterschriften wurden für die Bauvoranfrage nicht eingeholt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zum Neubau eines Doppelhauses in Gablingen, OT Holzhausen, Wertinger Straße 3 B, Flur-Nr. 3420/3, Gemarkung Gablingen, mit der Maßgabe in Aussicht, dass die bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächen) eingehalten werden. Eine Verrohrung der Holzach ist ausgeschlossen.

einstimmig angenommen

5 3. Änderung des Flächennutzungsplanes am Ortsausgang Lützelburg (ehemalige Gärtnerei/Gablinger Straße)

Das Thema wurde in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 16.07.2024 beraten.

In der Bauausschusssitzung vom 05.12.2023 wurde die Verwaltung beauftragt für das Grundstück in Lützelburg, Fl.Nr. 484/3, Gemarkung Lützelburg, ehemalige Gärtnerei ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten.
Für das Grundstück liegt eine Bauvoranfrage vor.

Die Pläne für die Änderung des Flächennutzungsplans wurden vom Planungsbüro vorbereitet und liegen der Verwaltung vor.

Die städtebaulichen Verträge sind mit den Eigentümern auszuarbeiten und zu unterzeichnen. Nach Änderung des Flächennutzungsplans in ein Mischgebiet kann das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB „sonstige Vorhaben“ im Außenbereich planungsrechtlich bewertet werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen fasst den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans am Ortsausgang Lützelburg, ehemalige Gärtnerei/Gablinger Straße.

Das Bauleitverfahren ist nach Unterzeichnung der städtebaulichen Verträge durch die Eigentümer mit Kostenübernahme einzuleiten.

einstimmig angenommen

6 Festsetzungen Bebauungsplan "Südlich der Bahnhofstraße I", Ortsrandbepflanzung

**Sachverhalt: Grundstück in Gablingen, Flur-Nr. 925/18
Unverbindliche Anfrage Neubau eines Einfamilienhauses**

Der Eigentümer des Grundstücks in Gablingen, OT Siedlung, Am Nachweg 14, Flur-Nr. 925/18 ist mit einer Anfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses an die Verwaltung herangetreten. Er fragt nach, ob auf dem Grundstück mit den Flur-Nr. 925/18 die Pflicht zur Ortsrandbepflanzung bestehen bleibt.

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 925/11 liegt ebenfalls im Geltungsbereich.
Im Bebauungsplan „Südlich der Bahnhofstraße Abschnitt I“ ist festgesetzt, dass bei einer Bebauung ein Grünstreifen mit einer Breite von 5 m zur östlichen Grenze einzuhalten ist.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Bahnhofstraße BA II“ ist faktisch kein Ortsrand mehr vorhanden. Eine tatsächliche Ortsrandbepflanzung ist nicht vorhanden.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Die Festsetzung im Bebauungsplan „Südlich der Bahnhofstraße I“ über die Einhaltung des Grünstreifens kann nicht über eine isolierte Befreiung ausgesetzt werden; dies würde die Grundzüge der Planung berühren.

Ein „Wegfallen“ des Grünstreifens ist nur über eine Änderung des Bebauungsplans möglich. Es sind zwei Grundstücke, die von der Änderung betroffen sind.

Variante 1:

Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben bestehen.

Variante 2:

Der Gemeinde ändert den Bebauungsplan, da der Ortsrand nicht mehr besteht.

Variante 3:

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf Kosten der Eigentümer (städtebaulicher Vertrag).

Frau Ruf teilt mit, dass der Bauausschuss die Variante 3 empfohlen hat.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen stimmt der Änderung des Bebauungsplanes „Südlich der Bahnhofstraße I“ auf Kosten der Eigentümer (städtebaulicher Vertrag) zu.

einstimmig angenommen

7 Finanzwesen, Halbjahresbericht Haushalt 2024

Herr Wegner teilt zum Haushaltsvollzug 2024 Folgendes mit:

1. Allgemeines

Der Haushaltsvollzugsbericht 2024 wurde zum 22.07.2024 erstellt. Aus Gründen der Übersichtlichkeit sind nur die wesentlichen Haushaltsdaten aufgeführt.

2. Haushaltsdaten

2.1 Einnahmen Verwaltungshaushalt

Haushaltsansatz: 14.028.300,00 Euro **Anordnungssoll: 10.401.894,05 Euro**

2.1.1 Gewerbesteuer

Haushaltsansatz: 4.600.000,00 Euro **Anordnungssoll: 5.783.806,69 Euro**

2.1.2 Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer

Haushaltsansatz: 3.493.000,00 Euro **Anordnungssoll: 869.295,00 Euro**

Es sind die Zahlen des 1. Quartals und des Vorjahresabschlusses berücksichtigt

2.2 Ausgaben Verwaltungshaushalt

Haushaltsansatz: 14.028.300,00 Euro **Anordnungssoll: 5.718.833,63 Euro**

2.2.1 Kreisumlage

Haushaltsansatz: 3.620.000,00 Euro **Anordnungssoll: 1.807.662,00 Euro**

2.3 Einnahmen Vermögenshaushalt

Haushaltsansatz: 6.584.500,00 Euro

Anordnungssoll: 4.174.044,66 Euro

2.3.1 Kreditaufnahmen:

Haushaltsansatz: 2.000.000,00 Euro

Anordnungssoll: 0 Euro

2.4 Ausgaben Vermögenshaushalt

Haushaltsansatz: 6.584.500,00 Euro

Anordnungssoll: 2.017.234,12 Euro

2.4.1 Erwerb von bebaubaren Grundstücken

Haushaltsansatz: 1.400.000,00 Euro

Anordnungssoll: 0 Euro

2.4.2 Erwerb von bebauten Grundstücken

Haushaltsansatz: 1.400.000,00 Euro

Anordnungssoll: 575.573,79 Euro

2.4.3 Planungskosten Ortszentrum

Haushaltsansatz: 100.000,00 Euro

Anordnungssoll: 51.350,17 Euro

2.4.4 Tilgungsausgaben Kredite

Haushaltsansatz: 250.000,00 Euro

Anordnungssoll: 1.189.784,00 Euro

3. Beteiligungen

Am 01.02.2024 erwarb die Gemeinde Gablingen einen Geschäftsanteil i. H. v. 50 % von der GP Joule Wärme Holding GmbH & Co. KG an der **Renergiewerke Gablingen GmbH**. Gegenstand des Unternehmens ist die Entwicklung, die Finanzierung, der Bau, der Betrieb von Versorgungsinfrastrukturen und die Vermarktung von Energie insbesondere im Gemeindegebiet Gablingen.

Das Stammkapital beträgt insgesamt 25.000 Euro, der Anteil der Gemeinde Gablingen sind 12.500 Euro. Derzeit wird die erste Gesellschafterversammlung vorbereitet.

Kenntnis genommen

8 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 02.07.2024

Beschluss:

Die Niederschrift vom 02.07.2024 wird genehmigt.

einstimmig angenommen

9 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Frau Ruf gibt die Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 07.05.2024 bekannt:

- Ortszentrum Gablingen: Vergabe Freiflächengestaltungsplan, Lph. 1 und 2 an das Büro Eger & Partner, Augsburg
- Gemeindewald: Vergabe Schneiden von Rückegassen an die Rotter GbR mit 3.867,50 €

- Erneuerung/Erweiterung der Straßenbeleuchtung Stern-/Heimstraße: Vergabe an die LVN mit 40.319,58 € brutto
- Zustimmung zur Planungsvariante V3 für die Personenunterführung am Bahnhof – Beauftragung des Ingenieurbüros für Brückenbau zur Beratung
- Vereinszuschuss aus 2023 an den SVG – Auszahlung 2024

Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 11.06.2024:

- Vergabe: Verlegung einer Wärmeleitung im Baugebiet Gablingen-Siedlung – grundsätzliche Zustimmung
- Haus für Kinder Lützelburg: Vergabe Küchen für 3 Gruppen des ursprünglichen Bestands an die Fa. 3sMöbel Schuster GmbH mit 30.004,66 € brutto und Schreinerarbeiten für die Erweiterung der 3 Garderoben an die Fa. 3sMöbel Schuster GmbH mit 13.283,97 € brutto
- Grundschule Gablingen: Vergabe – Erneuerung der Absperrklappen der Heizungsverteilung an die Fa. Schneider mit 11.989,94 € brutto

Kenntnis genommen

10 Termine

Am 17. September 2024 findet die nächste Gemeinderatssitzung statt.

11 Anfragen der Gemeinderäte

GR Pius Kaiser fragt zur Nutzung der Turnhalle der JVA nach, da die gemeindliche Turnhalle immer sehr ausgelastet sei. Frau Ruf wird bei der JVA nachfragen. GR Brauchler teilt mit, dass die Nutzung mit einem sehr hohen Aufwand (personenbezogene Daten müssen hinterlegt werden) verbunden sei.

Auf Nachfrage teilt Frau Ruf mit, dass die Treppe von der Schulstraße zur Kirche demnächst wieder ergänzt wird.

Zum erneuten Wasserschaden im Bereich der Grünholder Stuben wird mitgeteilt, dass eine Reparatur im Teilbereich erfolgt ist. Frau Ruf wird die Gemeinderäte per E-Mail informieren.

Um 21:35 Uhr schließt 1. Bürgermeisterin Karina Ruf die Sitzung des Gemeinderates.

Karina Ruf
1. Bürgermeisterin

Therese Schuster
Schriftführerin