

## Niederschrift

---

**Sitzung:** öffentliche Sitzung des Gemeinderates (GR/015/2024)  
**Datum:** Dienstag, 05.11.2024  
**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	Steffen Fabry	
Gemeinderat	Helmut Grieshaber	
Gemeinderat	Klaus Heidenreich	(anwesend ab 20:12 Uhr zu TOP 3)
2. Bürgermeister	Christian Kaiser	
Gemeinderat	Pius Kaiser	
Gemeinderat	Christoph Luderschmid	
Gemeinderat	Martin Uhl	
Gemeinderat	Josef Wetzstein	
Gemeinderat	Thomas Wittmann	
Gemeinderätin	Lena Zimmermann	

#### Verwaltung

Kai Fiedler  
Anita Greger  
Roland Wegner

#### Weitere Anwesende

Zu TOP 4: Frau Reimlinger-Herz vom Planungsbüro Godts

### **Abwesend und entschuldigt:**

#### Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Werner Kapfer	(privat verhindert)
Gemeinderat	Franz Rotter	(privat verhindert)

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung:

- 1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung
- 2 Ortsrecht
- 2.1 Satzung über Festsetzung der Hebesätze der Realsteuern, Neuerlass
- 2.2 Straßenreinigungsverordnung, Neuerlass
- 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahwärmeversorgung Gablingen: Photovoltaikanlage und Heizzentrale- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen öffentlichen Trägern" 115/2024
- 4 Außenbereichssatzung "Holzhausen Süd" - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 116/2024
- 5 Verlängerung der Veränderungssperre Bebauungsplan "Reute und Mittelanger" Lützelburg 117/2024
- 6 Bauanträge
- 6.1 Bauantrag Nr. 21/2024 (AZ: 2-2485-2024-BA-110) 118/2024  
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Bgm.- Falch-Straße 19, Flur-Nr. 165/92, Gemarkung Lützelburg  
Vorhaben: Neubau eines Dreifamilienhauses mit einer Doppelgarage und fünf Stellplätzen
- 6.2 Bauantrag Nr. 23/2024 (AZ: 2-851-2024-BA-110) 119/2024  
Grundstück in Gablingen, Flur-Nr. 970/4, Gemarkung Gablingen  
Vorhaben: Neubau einer Unterstellhalle für landwirtschaftliche Fahrzeuge
- 7 Bauvoranfrage Nr. 10/2024 120/2024  
Grundstück in Gablingen, Flur-Nr. 161, Schulstraße 7, Gemarkung Gablingen  
Vorhaben: Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses in zwei Wohneinheiten und eine Dachgeschosswohnung, Änderung der Zufahrt
- 8 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.10.2024
- 9 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 10 Informationen aus der Verwaltung
- 11 Termine
- 12 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.

**einstimmig angenommen**

---

## 2 Ortsrecht

---

### 2.1 Satzung über Festsetzung der Hebesätze der Realsteuern, Neuerlass

---

Der Neuerlass der Satzung über die Festsetzung der Hebesätze der Realsteuern war Gegenstand in der nichtöffentlichen Haupt- und Finanzausschusssitzung am 17.10.2024.

Die Hebesätze wurden bisher über die Haushaltssatzungen festgelegt. Da es jetzt losgelöst von der Haushaltssatzung eine eigene Hebesatzsatzung benötigt, wird darin auch gleich der Hebesatz für die Gewerbesteuer aufgeführt, der nach Einschätzung der Kämmereiverwaltung keiner Änderung bedarf.

Die Grundsteuer ist für die Kommunen eine wichtige und verlässliche Einnahmesäule. In Gablingen lag die Einnahmeerwartung aus der Grundsteuer B im Jahr 2024 bei 465.000 Euro und bei der Grundsteuer A bei 36.000 Euro. Dabei bewegt sich die Belastung für den einzelnen Eigentümer auf einem vertretbaren Niveau.

Am 10. April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die Grundsteuer wegen veralteter Einheitswerte nicht mehr verfassungsgemäß ist. Bundestag und Bundesrat haben daher im November 2019 ein Bundesgesetz zur Reform der Grundsteuer beschlossen. Außerdem hat der Bundesgesetzgeber durch eine Grundgesetzänderung eine Öffnungsklausel für die Bundesländer für eine eigene landesgesetzliche Grundsteuerregelung geschaffen. Der Freistaat Bayern hat von dieser Ermächtigung Gebrauch gemacht und für Bayern einen flächenbezogenen Ansatz für die Bemessung der Grundsteuer gewählt. Das Bayerische Grundsteuergesetz wurde vom Landtag am 23. November 2021 beschlossen. Die aktuellen Hebesätze für die Grundsteuer treten mit Wirkung zum 31. Dezember 2024 außer Kraft. Auf Basis der Grundsteuererklärungen von den Eigentümerinnen und Eigentümern werden die neuen Berechnungsgrundlagen seit dem 1. Juli 2022 von den Finanzämtern ermittelt und den Kommunen mittels elektronischem Datenabruf zur Verfügung gestellt. Auf dieser Grundlage bestimmen die Kommunen die jeweiligen Grundsteuerhebesätze. Jede bayerische Kommune muss ihre Grundsteuerhebesätze ab dem Jahr 2025 neu festlegen. Den Gemeinden obliegt das Recht, Grundsteuer zu erheben (vgl. Art. 106 Abs. 6 Satz 2 GG, § 1 Abs. 1 GrStG) und zu bestimmen, mit welchem Hundertsatz (Hebesatz) des Steuermessbetrags oder des Zerlegungsanteils die Grundsteuer zu erheben ist (vgl. § 25 GrStG).

Dabei wird es bei größeren Städten tendenziell zu Erhöhungen kommen, da sich durch die flächenbezogene Neubewertung ab 2025 die Berechnungsgrundlage (Grundsteuermessbetrag) in der Summe verringert hat. Die Grundsteuer mit den neuen Berechnungsgrundlagen wird bei den Grundsteuerpflichtigen ab 2025 zahlungswirksam. Durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 10. April 2018 sind systembedingte Belastungsverschiebungen zwischen den Steuerpflichtigen unvermeidbar. Jede grundlegende Neuausrichtung der Grundsteuer führt zu Veränderungen im Vergleich zur aktuellen Grundsteuerbelastung. Das Bayerische Grundsteuergesetz weicht vom Bewertungsgesetz und Grundsteuergesetz (Bund) im Bereich der Grundstücke des Grundvermögens (sog. Grundsteuer B) weitreichend ab. Statt des Verkehrswerts ist Kern des bayerischen Grundsteuermodells die Ermittlung der Berechnungsgrundlage der Grundsteuer nach den Flächengrößen (sog. Flächenmodell). Prägendes Element der Lastenverteilung ist der Äquivalenzgedanke. Auch nach dem Flächenmodell sind Belastungsverschiebungen zwischen den Steuerpflichtigen nicht vermeidbar und können nicht von den Städten und Gemeinden mit Hilfe der Grundsteuerhebesätze vermieden werden. In den Neuberechnungen dürften auch noch einige Fehler enthalten sein, die auf Basis einer falschen Steuererklärung oder Fehleingaben des Finanzamtes erfolgt sind, was aber erst mit dem Versand des Grundsteuerbescheides an die Eigentümer auffallen dürfte. Mögliche Berichtigungen sind als Risiko einzuplanen.

Grundlage für die Neufestlegung der Grundsteuerhebesätze sind die von den Finanzämtern mitgeteilten Grundsteuermessbeträge, bei denen sich noch Änderungen ergeben können. Erst ab 2026 kann von einer gesicherten Berechnungsgrundlage ausgegangen werden.

Rein auf Basis der aktuell vorliegenden Messbetragsdaten (ca. 94 Prozent fallbezogen) wäre zur Aufkommensneutralität für die Grundsteuer B ein Hebesatz von 245 v.H. und bei der Grundsteuer A ein Hebesatz von 388 v. H. notwendig.

Veränderungspotential bei den Messbetragsdaten im aktuell vorliegenden Datenbestand haben folgende Sachverhalte:

- Noch nicht bearbeitete Einsprüche gegen den Messbetragsbescheid des Finanzamtes (für Gablingen: ca. 100)
- Fehlende Abgabe der Erklärungen (Finanzamt reagiert mit Schätzungen, Anzahl unklar)
- Aktenzeichen oder Formulare bei den Erklärungen vertauscht
- Eigentümerwechsel zwischen 2022 und 2025
- Änderungen auf Grund von Zerlegungen

Zudem muss auch von kommenden Einsprüchen nach Erlass der Steuerbescheide ausgegangen werden.

Angesichts der noch länger andauernden Unklarheiten bei der Berechnungsgrundlage (Messbeträge) vor allem bei der Grundsteuer B empfiehlt die Verwaltung folgende Hebesätze:

Grundsteuer A: 350 (wie bisher)

Grundsteuer B: 245 (bisher 350)

Ende 2025 kann dann für das Haushaltsjahr 2026 bei angepasster Berechnungsgrundlage (Messbeträge) über die Hebesätze neu befunden werden.

#### Diskussion:

Die Fraktionsvorsitzenden Josef Wetzstein, Thomas Wittmann, Erwin Almer und Martin Uhl sprechen sich dafür aus, dass die Hebesatzgestaltung so gut wie möglich aufkommensneutral sein soll. Da derzeit noch nicht alle Messbeträge als Grundlage der Kalkulation seitens des Finanzamtes vorliegen, sollen im Folgejahr die Werte nochmal angeschaut werden.

## **1. Beschluss:**

Die als Anlage 1 beigefügte Satzung über die Festsetzung der Realsteuerhebesätze der Gemeinde Gablingen (Hebesatzsatzung) wird erlassen.

**einstimmig angenommen**

## **2. Beschluss:**

Im Jahr 2025 wird für das Haushaltsjahr 2026 eine Überprüfung der Hebesätze durchgeführt.

**einstimmig angenommen**

---

## **2.2 Straßenreinigungsverordnung, Neuerlass**

---

Die Straßenreinigungsverordnung war Gegenstand der Beratungen in der nichtöffentlichen Haupt- und Finanzausschusssitzung am 17.10.2024.

Die „Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straße und die Sicherung der Gehbahnen im Winter“ muss erneuert werden. Der neue Entwurf entspricht der Muster-Verordnung des Bayerischen Gemeindetages.

## **Beschluss:**

Die Gemeinde Gablingen erlässt die Verordnung über die Reinhaltung und Reinigung der öffentlichen Straßen und die Sicherung der Gehbahnen im Winter. Sie tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft (Anlage 2 zur Niederschrift).

**einstimmig angenommen**

## **Anmerkung:**

*GR Heidenreich ist nun bei der Sitzung anwesend.*

---

## **3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahwärmeversorgung Gablingen: Photovoltaikanlage und Heizzentrale- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen öffentlichen Trägern**

---

### **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Bau GB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 die Aufstellung der o.g. Bebauungsplans sowie die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Vorentwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 06.12.2023 wurde vom Gemeinderat am 12.12.2023 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Beteiligung fand im Zeitraum 05.02.2024 bis 08.03.2024 statt.

Frau Greger trägt die einzelnen Stellungnahmen und Anregungen zur Abwägung und Billigung vor. Die erforderlichen Einzelbeschlüsse werden jeweils im Anschluss gefasst (siehe Anlage 3 zur Niederschrift).

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen billigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahwärmeversorgung Gablingen: Photovoltaikanlage und Heizzentrale“ in der Fassung vom 05.11.2024 mit den beschlossenen Änderungen und beauftragt die Verwaltung den Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

**einstimmig angenommen**

---

#### **4 Außenbereichssatzung "Holzhausen Süd" - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

---

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange war Gegenstand der Beratungen in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 22.10.2024.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen hat in seiner Sitzung am 28.02.2023 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Holzhausen-Süd“ beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 01.07.2024 bis 05.08.2024 statt und gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Frau Ruf begrüßt Frau Reimlinger-Herz vom Planungsbüro Godts zu diesem Tagesordnungspunkt, die die einzelnen Stellungnahmen und Anregungen zur Abwägung und Billigung vorträgt. Die erforderlichen Beschlüsse werden jeweils im Anschluss gefasst.

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen und den damit verbundenen Beschlüssen ist als Anlage 4 der Niederschrift angefügt.

Im Gemeinderat herrscht Einigkeit darüber, dass die bereits mehrfach behandelten Festsetzungen in der Außenbereichssatzung nicht mehr wesentlich verändert werden sollen.

### **1. Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) gemäß den Einzelwürdigungen und Einzelbeschlussvorschlägen der vorstehenden Stellungnahmen. Die Abwägung ist wesentlicher Bestandteil des Beschlusses und wird vom Gemeinderat anerkannt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beschlussergebnisse den Trägern öffentlicher Belange und Bürgern, die Einwände, Anregungen und Einsprüche vorgebracht haben, mitzuteilen.

**einstimmig angenommen**

### **2. Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Außenbereichssatzung „Holzhausen Süd“ in der Fassung vom **07.05.2024, zuletzt geändert am 05.11.2024**, Satzung gemäß § 10 Abs. 1 i.V.m. § 35 Abs. 6 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen. Vorher sind der Ausfertigungsvermerk sowie die Verfahrensvermerke auszufüllen und von der Bürgermeisterin zu unterschreiben.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist bei der Bekanntmachung hinzuweisen.

Mit der Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

**einstimmig angenommen**

---

## **5 Verlängerung der Veränderungssperre Bebauungsplan "Reute und Mittelanger" Lützelburg**

---

Die Verlängerung war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 22.10.2024.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen hat in seiner Sitzung am 14.12.2021 eine Veränderungssperre gem. § 14 und § 17 BauGB im Bereich des Bebauungsplans „Reute und Mittelanger“, Gemarkung Lützelburg beschlossen. Die Veränderungssperre war erforderlich, um eine übermäßige Bebauung zu verhindern und die künftige Planung zu sichern und nicht zu gefährden.

Die Veränderungssperre wurde für zwei Jahre beschlossen und in der Sitzung vom 28.11.2023 um ein weiteres Jahr verlängert. Die aktuelle Veränderungssperre läuft am 23.12.2024 aus.

Gem. § 17 Abs.2 kann die Gemeinde die Sperre um ein weiteres Jahr nochmals verlängern, wenn besondere Umstände es erfordern.

Besondere Umstände liegen dann vor, wenn das Planverfahren durch eine „Ungewöhnlichkeit“ gekennzeichnet ist, sei es wegen der Besonderheit des Umfangs, des Schwierigkeitsgrades oder des Verfahrensablaufs.

Die Gemeinde Gablingen macht hier als besondere Umstände das langwierige Verfahren zur Erschließungsplanung geltend, da die Verhandlungen mit den Eigentümern über den Erwerb des Grundes, der für die Erschließungsstraße zwingend benötigt wird, sich als äußerst langwierig gestaltet und noch zu keinem endgültigen Ergebnis geführt haben.

Im Zuge der Verlängerung hat die Gemeinde Gablingen das Hoheitsrecht und keine Einwände von Seiten des Landratsamts zu erwarten, sie bedarf nicht der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde.

Für die erneute Verlängerung ist ein weiterer Beschluss des Gemeinderats notwendig.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen stimmt der Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB für den nachstehenden Teilbereich des Bebauungsplans „Reute und Mittelanger“ der Grundstücke Fl.Nrn. 69/1, 69/3, 69/4, 69/5, 69/6, 529 523/2, Teilflächen aus Fl.Nrn. 67, 67/1, 69/7, 71, 77/1, 77, 79 79/1, 523/5 und 523/6, Gemarkung Lützelburg um ein Jahr zu.

**einstimmig angenommen**

---

## 6 Bauanträge

---

### 6.1 Bauantrag Nr. 21/2024 (AZ: 2-2485-2024-BA-110) Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Bgm.- Falch-Straße 19, Flur-Nr. 165/92, Gemarkung Lützelburg Vorhaben: Neubau eines Dreifamilienhauses mit einer Doppelgarage und fünf Stellplätzen

---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratungen in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 22.10.2024.

Der Bauherr plant den Neubau eines Dreifamilienhauses mit einer Doppelgarage und fünf Stellplätzen.

Das Bauvorhaben soll sich wie folgt gestalten:

Das Grundstück hat eine Größe von 730 m<sup>2</sup> und soll mit einer Grundfläche von 265 m<sup>2</sup> bebaut werden, daraus ergibt sich eine GRZ von 0,36.

Die bebaute Geschossfläche liegt bei 530 m<sup>2</sup>, wodurch eine GFZ von 0,73 entsteht.

Die Dachneigung liegt bei 38 Grad, Traufhöhe 6,63 m, Firsthöhe 10,93 m.

Es sollen zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss entstehen (kein Vollgeschoss).

#### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das geplante Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans L 12, Baugebiet „Gruberfeld BA 2“ vom 08.10.1989.

Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

#### **Festsetzungen des Bebauungsplans:**

Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen mit offener Bauweise fest.

Es sind für dieses Grundstück Einzelhäuser mit zwei Vollgeschosse, eine GRZ mit 0,4, und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Dächer sind als Satteldach mit einer Neigung zwischen 33 bis 38 Grad festgesetzt.

Die Hauptfirstrichtung ist West-Ost.

Flachdächer können bei Garagen ausnahmsweise bis 5 Grad zugelassen werden.

Das bestehende natürliche Gelände darf nur unwesentlich verändert werden (max. Aufschüttungen und Abgrabungen: 30 cm). An den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Geländeniveau beizubehalten.

Die Dachneigung, die GFZ und GRZ werden eingehalten, die Abstandsflächen vom Gebäude werden eingehalten.

#### **Stellplätze:**

Insgesamt werden am Grundstück 7 Stellplätze für die 3 Wohneinheiten nachgewiesen, welche ausreichend sind.

#### **Nachbarunterschriften:**

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Die **Erschließung** ist gesichert.

#### **Folgende Befreiungen von den Festsetzungen werden benötigt:**

1. § 6.1 des Bebauungsplans, die festgesetzte zulässige Dachneigung liegt bei 33 - 38°. Die Dachneigung der Zwerchgaube beträgt 28 Grad und benötigt eine Befreiung.
2. § 6.1 des Bebauungsplans, die Hauptfirstrichtung ist mit West-Ost festgesetzt. Um das Grundstück optimal nutzen zu können, soll die Hauptfirstrichtung in Süd-Nord geändert

werden. Die Belichtung und Belüftung des gegenüberliegenden Kindergartens werden dadurch nicht beeinträchtigt.

3. § 6.2 des Bebauungsplans, Flachdächer können ausnahmsweise bei Garagen bis 5 Grad zugelassen werden, die Doppelgarage soll mit einem Flachdach mit einer Neigung von 2 Grad gebaut werden.
4. § 9 des Bebauungsplans, Aufschüttungen/Abgrabungen sind bis max. 30 cm zulässig. Das Gelände fällt Richtung Süden ab, um einen Wassereintrag von der Straße zu verhindern wird eine Aufschüttung in Höhe von max. 58 cm an der Nordseite des Gebäudes beantragt.

#### **Antrag auf Abweichung der Abstandsflächen für die Doppelgarage:**

1. Gem. Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO sind Garagen mit einer mittleren Wandhöhe bis 3m und weniger als 9m Länge in den Abstandsflächen an Grundstücksgrenzen zulässig. Gegenstand der Abweichung, ist die mittlere Wandhöhe bis 3m. Die östliche Doppelgarage überschreitet die mittlere Wandhöhe um 56 cm, die westliche Doppelgarage um 53cm, damit soll ein Wassereintrag von der Straße verhindert werden.

Der Antrag auf Vorbescheid war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 05.03.2024 und der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 12.03.2024.

1. Hinsichtlich der Änderung der Hauptfirstrichtung von West-Ost nach Nord-Süd wurde in der Gemeinderatssitzung die Zustimmung in Aussicht gestellt.
2. Beim Dach wurden die Festsetzungen eingehalten, eine Befreiung wird lediglich für die Zwerchgaube benötigt und erscheint aus Sicht der Verwaltung für vertretbar.
3. Die Abweichung der Neigung des Flachdachs der Garage beträgt 3 Grad.
4. Zu den Aufschüttungen wurde in der Gemeinderatssitzung wie folgt Stellung genommen: Die Aufschüttungen sind so gering wie möglich zu halten; die genauen Höhen sind im Bauantragsverfahren zu dokumentieren. Die höhenmäßige Orientierung des Gebäudes hat grundsätzlich am westlich bebauten Grundstück Bgm.-Falch-Str. 23 zu erfolgen (Firsthöhe 10,96 m lt. Schnittzeichnung). Beim Bauvorhaben wird die Firsthöhe mit 10,93 m eingehalten. Die Aufschüttung im Norden soll max. 58 cm sein. Nach Rücksprache mit dem Planer und den Eigentümern wird auf eine Aufschüttung im Garten verzichtet, es werden Stufen von der Terrasse in den Garten gebaut.
5. Die Zustimmung zur Abweichung der Abstandsflächen für die Garage wird vom Landratsamt Augsburg erteilt, sofern die Zustimmung des betroffenen Nachbarn vorliegt, diese Zustimmung liegt vor.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Dreifamilienhauses in Gablingen, OT Lützelburg, Bürgermeister-Falch-Str. 19, Fl.Nr. 165/92, Gemarkung Lützelburg.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans L 12, Baugebiet „Gruberfeld BA 2“ werden erteilt.

**Anmerkung:**

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

---

**6.2 Bauantrag Nr. 23/2024 (AZ: 2-851-2024-BA-110)  
Grundstück in Gablingen, Flur-Nr. 970/4, Gemarkung Gablingen  
Vorhaben: Neubau einer Unterstellhalle für landwirtschaftliche Fahrzeuge**

---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 22.10.2024.

Auf dem Grundstück befindet sich ein baufälliger Feldstadel, dieser wird abgerissen und anstelle des abgerissenen Gebäudes soll eine überdachte Unterstellhalle der Gebäudeklasse 3 errichtet werden.

In der Halle sollen landwirtschaftliche Geräte und Maschinen und auf über 2/3 der Fläche zu gleichen Mengenteilen in Ballen gepresstes Stroh und Heu gelagert werden.

Die Halle wird in Holzrahmenbauweise, dreiseitig geschlossen und überdacht errichtet.

Sie hat eine Breite von 21,60 m, eine Länge von 35,39 m und eine Höhe von 9 m. Die Gesamtfläche beträgt 764,24 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundstücksgröße von 4.219 m<sup>2</sup> ergibt sich eine GRZ von 0,18.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Metallsandwichpanelen in rotbraun, nicht glänzend und die Außenwände werden farblich in einem Grauton ausgeführt.

Der Boden der Unterstellhalle wird mit verdichtetem und geglättetem Schotter ausgebildet.

Alle befestigten Flächen werden mit drainagefähigem Mineralschotter ausgeführt.

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Bauvorhaben befindet sich im Außenbereich und wird gem. § 35 BauGB behandelt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein privilegiertes Bauvorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Die Halle soll abseits der Hofstelle errichtet werden. Sie befindet sich jedoch günstig gelegen bei den Feldern des Bauherrn. Die beantragte Unterstellhalle hat eine dienende Funktion für den landwirtschaftlichen Betrieb des Bauherrn, gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1. BauGB.

Der Betrieb ist ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne des § 201 BauGB, der Nachweis hierüber vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten in Augsburg liegt vor.

**Immissionsschutzfachliche Beurteilung:**

Aufgrund des großen Abstands zur nächstgelegenen Wohnbebauung (ca. 800 m) ist das vorliegende Bauvorhaben nicht lärmrelevant, immissionsschutzrechtliche Einwände liegen keine vor.

**Abstandsflächen** werden eingehalten.

**Stellplätze** sind keine nachzuweisen, da die Baumaßnahme keine erfordert.

**Die Nachbarschaftsunterschriften** liegen vor.

Die **Erschließung** erfolgt nicht zur Kreisstraße, sondern über den Wirtschaftsweg Flur-Nr. 971. Das Vorhaben befindet sich in der Anbaubeschränkungszone gem. Art. 24 Abs. 2 BayStrWG in einer Entfernung von 18 m zur Kreisstraße und Bedarf des Einvernehmens der Tiefbauverwaltung, dieses wird seitens der Tiefbauverwaltung nach Art. 24 Abs. 1 und 2 BayStrWG erteilt. Bei der Zufahrt zur Kreisstraße sind die Ausfahrtssichtdreiecke von Sichtbehinderungen frei zu halten.

Ein landschaftspflegerischer Begleitplan mit **Freiflächengestaltungsplan** liegt vor.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zum Neubau einer Unterstellhalle für landwirtschaftliche Fahrzeuge, Flur-Nr. 970/4, Gemarkung Gablingen.

angenommen

Ja 14 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

**Anmerkung:**

GR Wolfgang Dehmel ist aufgrund Art. 49 GO von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

---

**7 Bauvoranfrage Nr. 10/2024  
Grundstück in Gablingen, Flur-Nr. 161, Schulstraße 7, Gemarkung Gablingen  
Vorhaben: Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses in zwei Wohneinheiten und eine Dachgeschosswohnung, Änderung der Zufahrt**

---

Die Bauvoranfrage war Gegenstand der Beratungen in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 22.10.2024.

Der Bauherr plant das bestehende Wohnhaus, das bisher als Einfamilienhaus genutzt wurde umzubauen und darin drei Wohneinheiten zu schaffen.  
Im Zuge des Umbaus plant er folgende Maßnahmen:

1. Neubau einer **Doppelgarage** (8,51 m x 6,42 m) auf der Westseite inkl. Dachterrasse auf Höhe des ersten Obergeschosses. Der Zugang soll über den Balkon auf der Südseite erfolgen. Die Garage soll westseitig auf der Grenze zum Nachbargrundstück errichtet werden.
2. Anbau eines außenliegenden **Treppenhauses** auf der Westseite. Die Abstandsflächen sind hier einzuhalten.
3. Die geplante **Zufahrt** zum Grundstück soll von der Nordseite des Grundstücks auf die Schulstraße erfolgen.
4. Südseitig soll eine **Terrasse** in der Länge des Hauses mit einer Tiefe von ca. 6 m erstellt werden. Die Terrasse wird dabei nicht unterkellert, sondern lediglich aufgeschüttet.
5. Zusätzlich zu den beiden Garagenstellplätzen und einem gefangenen Stellplatz vor der Garage können auf der Südostseite des Grundstücks vier bis fünf weitere **Stellplätze** zur Verfügung gestellt werden.
6. Die jetzige Abbruchkante zum Nachbargrundstück im Süden soll durch **L-Steine** mit einer maximalen Höhe von 1,80 m - 0,70 m entsprechend dem Geländeverlauf abgefangen werden.

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich und wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Das Grundstück liegt in einem Mischgebiet und hat eine Größe von 934 m<sup>2</sup>.

Das jetzige Wohngebäude wurde mit zwei Vollgeschossen errichtet.

Die Anzahl der Geschosse wird nicht verändert, das Dach soll ausgebaut werden.

Eine aktuelle Baugenehmigung liegt der Verwaltung nicht vor.

**Folgende Fragen sind im Rahmen der Bauvoranfrage zu klären:**

1. Ist der Bau einer Doppelgarage mit darüber liegender Dachterrasse in dieser Form möglich?

Der Bau der Garage erfolgt an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn. Garagen dürfen auf Grundstücksgrenzen mit einer max. Höhe von 3 m, einer Länge von 9 und insgesamt nicht mehr als 15 m bebaut werden. Durch den Bau der Terrasse/Balkon auf der Garage, ist die Zustimmung des Nachbarn erforderlich. Der Nachbar ist mit der Abweichung der Abstandsflächen einverstanden.

den und der damit verbundenen Nutzung der Garagendecke als Dachterrasse (Attika + Geländer). Die Einwilligung des Nachbarn liegt der Verwaltung vor. Die Verwaltung teilt mit, dass bei Vergleichsfällen hier seitens der Gemeinde schon Zustimmungen erteilt wurden. Brandschutzrechtlich kann die Terrasse so nicht realisiert werden, der Abstand zum Nachbarn muss mind. 2,50 m betragen.

2. Ist der Anbau eines außenliegenden Treppenhauses auf der Westseite wie dargestellt möglich?

Das Treppenhaus soll auf der Westseite mit einer Höhe von 8,50 m und einer Breite von 2,90 m nahtlos am bestehenden Wohnhaus errichtet werden. Die Abstandsflächen sind einzuhalten, sie dürfen bis zur Hälfte auf dem öffentlichen Grund liegen.

3. Ist die Zufahrt zum Grundstück wie auf dem Plan dargestellt möglich? Die Erschließung über die Schulstraße soll von der Nordseite aus erfolgen.

Zur geplanten Zufahrt liegt eine Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde vor, die grundsätzlich keine Einwände gegen die Zufahrt auf der nördlichen Seite hat. Die Sichtdreiecke müssen eingehalten werden. Ein eventuell benötigter Verkehrsspiegel ist auf Kosten des Bauherrn zu errichten. Die Anbringung des Spiegels ist vorab rechtlich abzuklären, da er auf einem privaten Grundstück angebracht werden muss.

4. Ist die Errichtung einer Terrasse wie oben beschrieben möglich?

Die Errichtung einer Terrasse ist gem. Art.57 Abs. 1 Nr. 16 g) BayBo verfahrensfrei, wenn sie nicht unterkellert wird. Die Terrasse soll nicht unterkellert werden.

5. Ist die Anzahl an Stellplätzen ausreichend?

Bei einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten je über 75 m<sup>2</sup> werden sieben Stellplätze (sechs plus 10 % für Besucher) benötigt. Mit dem Bau der Doppelgarage und dem gefangenen Stellplatz werden drei Stellplätze nachgewiesen. Ein gefangener Stellplatz ist möglich, da die dritte Wohneinheit durch den nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses geschaffen wird (§ 3 Abs. 9 der gemeindlichen Stellplatzsatzung). Vier Stellplätze werden auf der Südostseite des Grundstücks errichtet. Die Anzahl der Stellplätze ist ausreichend.

6. Darf das Gelände Richtung Süden mit L-Steinen abgefangen und entsprechend wie beschrieben angeglichen werden?

Einfriedungen und Stützmauern sind gem. Art.57 Abs. 1 Nr. 7 a.) BayBo im Innenbereich bis zu einer Höhe von 2 m verfahrensfrei. Die Höhe der L-Steine soll max. 1,80 m betragen.

### **1. Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt das Einvernehmen zum Bau der Doppelgarage grundsätzlich in Aussicht.

**angenommen**

**Ja 14 Nein 0 Persönlich beteiligt 1**

### **2. Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt das Einvernehmen zum Bau der Terrasse über der Doppelgarage grundsätzlich in Aussicht, soweit die brandschutzrechtliche Prüfung positiv ist.

**angenommen**

**Ja 14 Nein 0 Persönlich beteiligt 1**

### **3. Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt das Einvernehmen zum Anbau des Treppenhauses grundsätzlich in Aussicht.

angenommen

Ja 14 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

#### **4. Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt das Einvernehmen zur Erschließung des Grundstücks über die Nordseite grundsätzlich in Aussicht, sofern die verkehrsrechtliche Prüfung (Einfahrtswinkel, Sichtdreieck, Spiegel usw.) positiv ausfällt.

angenommen

Ja 14 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

#### **5. Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen stellt grundsätzlich das Einvernehmen zur Bauvoranfrage für das Vorhaben: Umbau und Erweiterung eines bestehenden Wohnhauses in zwei Wohneinheiten und einer Dachgeschosswohnung in Gablingen, Schulstraße 7, Flur-Nr. 161, Gemarkung Gablingen in Aussicht.

angenommen

Ja 14 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

#### **Anmerkung:**

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

---

### **8 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.10.2024**

---

#### **Beschluss:**

Die Niederschrift vom 08.10.2024 wird genehmigt.

**einstimmig angenommen**

---

### **9 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

---

Bürgermeisterin Ruf informiert über folgende Vergaben aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 17.09.2024:

- Verschattung Haus für Kinder in Lützelburg: Auftrag an Fa. Holl, Gersthofen, € 13.643 brutto.
- Einbau von Sicherheitstüren in den Wasserversorgungsanlagen: Auftrag an Fa. Glogger, Augsburg, € 14.832 brutto.
- Maurer-/Putzarbeiten in den Wasserversorgungsanlagen: Auftrag an Fa. Heidel Bau, Augsburg, € 5.059 brutto.
- Fahnenschrank im Rathauskeller: Auftrag an Fa. 3s-Möbel, Fischach, € 4.795 brutto.
- Zaunarbeiten im Kindergarten Gablingen, Wertstoffhof Lützelburg und Grundschule Gablingen: Auftrag an Fa. Magg, Königsbrunn, € 20.093 brutto.
- Feuerwehrhaus Lützelburg: Einbau eines neuen Heinzugsessels, Auftrag an Fa. Reiter, Ustersbach, € 15.107 brutto.
- Freizeiteinrichtung Pumptrack: Gemeinderat stimmt einer Einrichtung zu, vorrangiger Standort am Minispielfeld, muss noch mit der Schulleitung geklärt werden.

- Erstellung einer Bevölkerungsprognose für die Vorbereitenden Untersuchungen (ISEK): Auftrag an Fa. „die Städtebau GmbH“, Gersthofen, € 6.010 brutto.
- Erneuerung der Straßenbeleuchtung im Ziegelgrundweg: Auftrag an Fa. LVN, Augsburg, € 6.997 brutto.
- Hauanschlüsse zur Wärmeversorgung in den Grundstücken im Neubaugebiet: Auftrag an Fa. Renergiewerke Gablingen GmbH zum Preis von € 23.919 brutto pro Hausanschluss.

---

## 10 Informationen aus der Verwaltung

---

### **JVA Augsburg-Gablingen**

Bürgermeisterin Ruf geht auf die aktuellen Ereignisse in der JVA Augsburg-Gablingen ein. Ein Ermittlungsverfahren wegen des Verdachts auf Gefangenenmisshandlung wurde eingeleitet. Frau Ruf sind weder als Bürgermeisterin noch als Anstaltsbeirätin Vorfälle dieser Art bekannt. Die Zuständigkeit liegt beim bayerischen Justizministerium. Die Aufklärung muss zügig und lückenlos erfolgen, diese menschenunwürdigen Behandlungen werden verurteilt. Die Gemeinde Gablingen bekommt durch diesen Vorfall deutschlandweit eine negative Presse, was absolut nicht in unserem Interesse ist.

### **Hochwasserkatastrophe**

Die Gemeinde hat nach der Hochwasserkatastrophe Anfang Juni 2024 ein Spendenkonto zur Unterstützung der Betroffenen eingerichtet. Insgesamt sind € 68.744,31 eingegangen, die aus folgenden Quellen stammen:

- 31 % öffentlichen Körperschaften und Unternehmen
- 44 % Stiftung „Antenne Bayern hilft“
- 2 % Vereine aus Gablingen
- 23 % von Privatpersonen

In der Gemeindeverwaltung sind 23 Anträge auf Unterstützung eingegangen. Die Verteilung der Spenden erfolgt nach dafür aufgestellten Richtlinien mit einem Punktesystem. Zum Beispiel hat die Anzahl der Personen im Haushalt, die Anzahl der Kinder und die Anzahl der Personen mit Pflegeaufwand eine Rolle gespielt. Auch die Höhe der Betroffenheit (z.B. Wasser im EG, defekte Heizung, Ölschaden) flossen mit ein. In den nächsten Tagen werden die Antragsteller die Briefe mit der Zuteilung erhalten.

Frau Ruf bedankt sich nochmals für die zahlreichen Spenden.

Den Betroffenen ist es wichtig, welche Maßnahmen nach dieser Katastrophe von der Gemeinde angegangen werden. Andreas Kratzer hat dazu ein Treffen der Betroffenen mit der Gemeindevertretung organisiert. Zunächst fand ein Austausch zum Umgang und zu den eingeleiteten Maßnahmen während der Hochwasserkatastrophe statt. Dabei wurde das Vorgehen der Gablinger Feuerwehr mit Unterstützung aus Lützelburg sowie die Hilfe von zahlreichen freiwilligen Helferinnen und Helfern sehr gelobt. Bürgermeisterin Ruf berichtet von einem ersten Gespräch mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth und einem geplanten Treffen mit den Bürgermeistern/-innen der an der Schmutter anliegenden Gemeinden. Ein nächstes Treffen im Kreise der Betroffenen soll mit einem Vertreter des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth organisiert werden.

GR Wetzstein ergänzt, dass sich der Gemeinderat bereits zur Einstellung von Mitteln in den gemeindlichen Haushalt ausgesprochen hat.

---

## 11 Termine

---

Die Problemabfallsammlung findet am 09.11.2024 von 13:00 bis 14:30 Uhr am Gablinger Wertstoffhof statt.

Die nächste Gemeinderatssitzung ist am 26.11.2024 um 19:30 Uhr.

---

## **12      Anfragen der Gemeinderäte**

---

GR Dr. Eding fragt nach dem aktuellen Sachstand zum Bauantrag auf Abgrabung von Ton und Sand in Holzhausen. Frau Greger informiert, dass die gemeindliche Stellungnahme an das Landratsamt geschickt wurde. Weitere Informationen zu diesem Antrag liegen derzeit nicht vor.

GR Brauchler weist auf die Aufführungen des Jugendtheaters an den nächsten beiden Wochenenden im Theaterheimsaal hin.

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

Karina Ruf  
1. Bürgermeisterin