

Niederschrift

Sitzung: öffentliche Sitzung des Gemeinderates (GR/017/2024)
Datum: Dienstag, 17.12.2024
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 20:35 Uhr
Ort: Rathaus Gablingen - Sitzungssaal

Anwesend:

Vorsitzende

1. Bürgermeisterin Karina Ruf

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Erwin Almer
Gemeinderat	Philipp Brauchler
Gemeinderat	Wolfgang Dehmel
Gemeinderat	Steffen Fabry
Gemeinderat	Helmut Grieshaber
Gemeinderat	Klaus Heidenreich
2. Bürgermeister	Christian Kaiser
Gemeinderat	Pius Kaiser
Gemeinderat	Werner Kapfer
Gemeinderat	Martin Uhl
Gemeinderat	Josef Wetzstein
Gemeinderat	Thomas Wittmann

Schriftführerin Therese Schuster

Verwaltung Anita Greger
 Roland Wegner

Abwesend und entschuldigt:

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Dr. Albert Eding	(privat verhindert)
Gemeinderat	Christoph Luderschmid	(beruflich verhindert)
Gemeinderat	Franz Rotter	(beruflich verhindert)
Gemeinderätin	Lena Zimmermann	(beruflich verhindert)

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

- 1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung
- 2 Die Bürger haben das Wort
- 3 Bauanträge
- 3.1 Bauantrag Nr. 26/2024 138/2024
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Köhlerberg 23, Fl.Nr. 954/4, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Umbau eines EFH in ein ZFH durch Anbau im EG und Außentreppe zum DG
- 3.2 Vorbescheid Nr. 27/2024 139/2024
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Nähe Talstraße, Flur-Nr. 56, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Neubau Mehrfamilienhaus
- 3.3 Bauantrag Nr. 28/2024 140/2024
Grundstück in Gablingen, Lützelburger Straße 6, Flur-Nr. 85, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Gewerbefläche
- 3.4 Bauantrag Nr. 29/2024 142/2024
Grundstück in Gablingen, OT Siedlung, Industriestraße 3, Flur-Nr. 555, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Gebäude 11 - Einbau eines F90-Lagers
- 3.5 Bauantrag Nr. 30/2024 145/2024
Grundstück in Gablingen, Hauptstraße 25, Flur-Nr. 198, 198/2, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Neubau eines Nebengebäudes zur Unterbringung einer neuen Heizungsanlage für das Bestandsgebäude (Heizraum)
- 4 Bauvoranfrage Nr. 12/2024 141/2024
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Gablinger Straße 30, Fl-Nr. 484/83 Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses
- 5 Ergänzungssatzung Flur-Nr. 210, Hauptstraße 23 A, Gemarkung Gablingen 146/2024
Antrag auf Erweiterung des Geltungsbereichs /Anpassung an die Grundstücksgrenzen
- 6 Satzung zur Aufhebung der Kleineinleitorsatzung
- 7 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26.11.2024
- 8 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 9 Informationen aus der Verwaltung
- 9.1 Verlängerung Optionszeitraum zur Umsetzung § 2 b UStG
- 9.2 Klimaschutzprämie 2024
- 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. TOP 4.1 (Bauvoranfrage zum Neubau einer Kältehalle) wird von der Tagesordnung abgesetzt, da hierzu noch Prüfungsbedarf durch die Verwaltung besteht.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

einstimmig angenommen

2 Die Bürger haben das Wort

Frau Annemarie Sauler wünscht für den Friedhof Gablingen einen Sichtschutz auf der Nordseite als Abgrenzung zur Schule/Grünholder Stuben. Im Gemeinderat wurde die Entfernung der kompletten Hecke und das Aufstellen eines Stabmattenzaunes beschlossen. Die Vorsitzende teilt hierzu mit, dass sich der Gemeinderat eine Lösung mit für einen Sichtschutz überlegt.

Herr Martin Engisch hat mehrere Anfragen:

Nutzung der Mehrzweckhalle: Er fragt nach, ob er als Privatmann z.B. die Mehrzweckhalle für eine Veranstaltung nutzen kann, wie es in Artikel 21 der Bayerischen Gemeindeordnung "Benutzung öffentlicher Einrichtungen; Tragung der Gemeindelasten" geregelt ist.

Die Vorsitzende teilt mit, dass eine gemeindliche Benutzungs- und Gebührenregelung besteht, in der die Reihenfolge der Nutzung festgelegt ist: 1. Gemeindliche Veranstaltungen, 2. Veranstaltung der örtlichen Vereine, 3. Sportliche Aktivitäten der Vereine, 4. Privatveranstaltungen ortsansässiger Bürger/-innen, 5. In Ausnahmefällen Veranstaltungen von Auswärtigen.

In einer öffentlichen Gemeinderatsitzung wurde im Rahmen der Haushaltsprüfung festgestellt, dass von der Gemeinde verpachtete Flächen am Dritte verpachtet werden. Wie ist hierzu der aktuelle Stand, wie wurde reagiert?

Frau Ruf teilt mit, dass einige Punkte aus dem Rechnungsprüfungsbericht von der Verwaltung bereits erledigt wurden, einzelne Anregungen zu Pachtverträgen müssen noch abgearbeitet werden.

Jahresbericht Nahwärme Gablingen: Gibt es bereits einen ersten Jahresbericht der neu gegründeten Rennergierwerke Gablingen GmbH und wird dieser veröffentlicht?

Für den Beteiligungsbericht ist das Kalenderjahres maßgeblich. Er wird nach Ablauf des Kalenderjahres erstellt und kann dann eingesehen werden, so Frau Ruf.

Herr Florian Kuhn fragt den Anregungen, die er zum Nahverkehrsplan vorgebracht hat. Aufgrund der anstehenden Fusion der AVV mit MVV hat das zugesagte Gespräch noch nicht stattgefunden, teilt Frau Ruf mit.

Frau Barbara Meyer will wissen, wie es mit dem Ortszentrum weitergeht, da die „stambulante“ Senioreneinrichtung wahrscheinlich nicht kommt.

Hierzu teilt Frau Ruf mit, dass der Bereich an der Batzenhofer Straße für „stambulante“ Einrichtung vorgesehen ist. Die bundesweite Gesetzesgrundlage wurde noch nicht geändert, so dass eine Umsetzung im Moment nicht erfolgt. Die Beratungen im Gemeinderat konzentrieren sich aktuell auf den Bereich an der Grünholderstraße. Damit Förderungen aus der Städtebauförderung in Anspruch genommen werden können, musste der Gemeinderat in zwei weiteren Klausurtagungen über das Projekt beraten. 2025 soll die Entwurfsplanung den Vereinsvorständen und der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Frau Meyer hat festgestellt, dass das Storchennest auf dem Kirchturm „schief“ ist und sie Sorge wegen der Standfestigkeit hat.

Die Pfarrei wird von Frau Ruf informiert.

Der Pfarrhof Gablingen wird verkauft. Frau Meyer fragt, warum die Gemeinde den Pfarrhof nicht erwirbt.

Zum Sachstand teilt Frau Ruf mit, dass derzeit ein Gutachten für den Pfarrhof erstellt wird. Danach wird er der Gemeinde angeboten. Das EG ist derzeit von der Gemeinde für das JUZE angemietet. Der Gemeinderat wird zum weiteren Vorgehen beraten.

Zur Ganztagsbetreuung (Rechtsanspruch ab 2026) teilt Frau Ruf mit, dass die Gemeinde durch den Hort an der Grundschule bereits jetzt gesetzeskonform ist. Allerdings soll die Mittagsbetreuung, die derzeit in den Containern am Kindergarten untergebracht ist, zurück an die Schule. Aufgrund der vorliegenden deutlich nach unten gehenden 5-Jahres-Prognose zu den Schülerzahlen (Rückgang in 5 Jahren auf 8 Klassen), wurden die Planungen für das Gebäude an der Schule für Mittagsbetreuung und Hort gestoppt. Da für die Mittagsbetreuung in der Schule ausreichend Platz sein wird, soll nun lediglich ein Gebäude für den Hort und eine Mensa gebaut werden.

Herr Erwin Baur fragt nach, ob das Grundstück an der Ecke Grünholderstraße/Batzenhofer Straße von der Gemeinde gekauft wurde und warum dies erfolgt ist.

Frau Ruf berichtet, dass die Gemeinde Gablingen aus strategischen Gründen das Grundstück erworben hat. Weitere Einzelheiten werden nicht öffentlich bekanntgegeben.

3 Bauanträge

3.1 Bauantrag Nr. 26/2024 Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Köhlerberg 23, Fl.Nr. 954/4, Gemarkung Lützelburg Vorhaben: Umbau eines EFH in ein ZFH durch Anbau im EG und Außentreppe zum DG

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 10.12.2024.

Die Bauherren planen den Umbau des bestehenden 30 Jahre alten Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus durch Errichtung eines Anbaus im Erdgeschoss mit Terrasse und Pool. Zudem ist der Anbau einer Außentreppe auf der Nordseite zum Dachgeschoss mit offenen Stellplätzen und Zuwegung geplant. Es sollen so zwei separate Eingänge entstehen. Der Garten wird ebenfalls geteilt.

Der Anbau im Erdgeschoss wird nicht unterkellert. Er ist mit 36,45 m² angesetzt und hat eine Höhe von 2,83 m. Im Erdgeschoss entsteht so zusammen mit dem Bestand von 114,60 m² eine überbaute Grundfläche von 151,05 m².

Das Dachgeschoss hat eine Grundfläche von 107,45 m², mit einer anzurechnenden Geschossfläche von 72,58 m²; somit ist das Dachgeschoss ein Vollgeschoss.

Durch den Ausbau des Kellers entsteht eine anrechenbare Geschossfläche von 73,76 m².

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt, es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lützelburg Nordost vom 15.07.1985, rechtskräftig seit 27.03.1986.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Es ist ein MD (Dorfgebiet) festgesetzt; im Dorfgebiet sind Wohngebäude zulässig.
- Baugrenzen sind festgesetzt.
- Die zulässige Dachneigung liegt bei 30 – 35 Grad bei zweitem VG im DG.
- Die GRZ ist mit 0,3 und die GFZ mit 0,45 festgesetzt.
- Es ist die offene Bauweise unter Einhaltung der Abstandsflächen festgeschrieben.
- Die Zahl der Vollgeschosse liegt bei I + D, höchstzulässig zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum sein muss, maximale Gebäudehöhe 8,50 m.
- Hier findet die BauNVO 1968/1970 Anwendung – keine Anrechnung der Nebengebäude, Garagen, Zufahrten etc.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 785 m² und soll mit einer Grundfläche von 295 m² überbaut werden. Die anrechenbare Grundfläche beträgt auf Grund der Anwendung der BauNVO 1967/1970 151,05 m².

Die überbaute Geschossfläche liegt bei 332,27 m².

Daraus ergibt sich eine GRZ von 0,19 und eine GFZ von 0,42, die Festsetzungen sind eingehalten.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind erforderlich:

1. § 9 Dacheindeckung in ziegelrotem Naturton
Beim Anbau ist ein Flachdach geplant.
Begründung: Aus Kostengründen soll ein Blechdach oder Gründach entstehen, eine Eindeckung mit Dachziegel oder Dachpfannen ist nicht möglich.
2. § 9 Dachneigung 30 - 35 Grad
Beim Anbau ist ein Flachdach statt eines Satteldachs mit DN 25 -35 Grad geplant.
Begründung: Die Dachkonstruktion und der Aufbau (PV) kann unverändert bleiben, der Anbau wird unterhalb der Traufe angesetzt, als untergeordnetes Bauteil, dies führt zu einer Kostenersparnis.
3. § 9 Dachform Satteldach
Beim Anbau ist ein Flachdach geplant.
Begründung: Die Dachkonstruktion und der Aufbau (PV) kann unverändert bleiben, der Anbau wird unterhalb der Traufe angesetzt, als untergeordnetes Bauteil, dies führt zu einer Kostenersparnis.
4. § 9 Änderung der Firstrichtung (Firstlinien müssen parallel zur längeren Hausseite laufen) des Anbaus
Begründung: Die Firstlinie des Hauptdaches bleibt unverändert, der Anbau mit Flachdach soll als untergeordnetes Bauteil gebaut werden.
5. Überschreitung der Baugrenze auf der Südseite für den Anbau
Die Überschreitung der Baugrenze auf der Südseite beträgt durch den Anbau 0,20 m - ca. 1,00 m auf eine Länge von 8,10 m
Begründung: Im Zuge der Nachverdichtung soll ausreichend Wohnfläche für eine junge Familie inklusive der Möglichkeit zum Homeoffice geschaffen werden. Die Außenmaße des Anbaus von 8,10 m x 4,50 m erscheinen harmonisch und nicht schlauchartig.
6. Überschreitung der Baugrenze auf der Nordseite für die Außentreppe
Begründung: Durch die Außentreppe zur Dachgeschosswohnung wird die Außengrenze um ca. 1,20 m (5 Auftritte) überschritten. Die Erschließung der Dachgeschosswohnung erfolgt über dem separaten Zugang Außentreppe.
7. 4,00 m private Grünfläche an der Nordgrenze (Ortsrandeingrünung)

Begründung: Der private Grünstreifen soll an der Nordgrenze für den neuen Zuweg und die offenen Stellplätze auf 0,60 bis 1,00 m im Verlauf reduziert werden.
Die Kompensierung der Grünfläche soll mit Hecken und Sträuchern an der Garagen-Nordwand erfolgen.

8. Überschreitung der Baugrenze auf der Nordseite für eine Fasssauna (Nebengebäude) und einen Freisitz (Ortsrandeingrünung)

Begründung: Durch die Trennung des Gartens hat der Eigentümer in der nordwestlichen Ecke für die Wohnung im DG einen Sitzplatz und eine Fasssauna erstellt.

Dieser Antrag auf Befreiung liegt der Verwaltung vor, er wurde nachträglich an die Gemeindeverwaltung gestellt. Eine Einreichung über das Landratsamt hätte einer Planänderung bedurft (das Vorgehen wurde so mit der Baugenehmigungsbehörde im Landratsamt abgestimmt). Er ist somit nicht Bestandteil des Bauantrags, sondern als Angelegenheit der laufenden Verwaltung zu behandeln.

Stellplätze:

Die Anzahl der Stellplätze wäre ausreichend. Nachzuweisen sind laut der Stellplatzsatzung 3 Stellplätze, es werden 4 Plätze nachgewiesen. 2 Stellplätze in der bestehenden Garage und 2 neue Stellplätze auf der Nordseite im Grünstreifen. Die Situierung der Stellplätze im Grünstreifen ist jedoch nicht realisierbar.

Als Alternative könnte der Stellplatz vor der Garage genutzt werden.

Gem. § 3 der gemeindlichen Stellplatzsatzung kann bei Gebäuden mit bis zu 2 Wohneinheiten der Stauraum vor Garagen als zweiter Stellplatz herangezogen werden, wenn dieser eine Tiefe von 6,00 m hat, die Tiefe ist vorhanden.

Die Luftbildaufnahmen zeigen, dass die Stellplätze und der Freisitz bereits erstellt wurden. Eine weitere Dachgaube auf der Nordseite wurde eingebaut, die im Eingabeplan nicht eingezeichnet ist. Eine Baugenehmigung für die Dachgaube liegt nicht vor. Der Einbau der Gaube ist nicht verfahrensfrei, da im Bebauungsplan hierzu keine Festsetzung vorhanden ist. **Die Zulässigkeit der Dachgaube soll vom Landratsamt Augsburg geprüft werden.**

-Die Befreiungen Nr. 1- 4 betreffen das Dach des Anbaus und sind gestalterischer Art, bauplanungsrechtlich wären sie zulässig.

-Bei den Befreiungen Nr. 5- 6 wäre die Überschreitung in einem vertretbaren Maß, sie liegen nicht im festgesetzten Grünstreifen und wären planungsrechtlich zulässig.

-Die Befreiungen Nr. 7 – 8 liegen in dem im Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifen für die Ortsrandeingrünung. Eine Befreiung kann nicht in Aussicht gestellt werden, da die Grundzüge der Planung berührt werden, hier wäre die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Nachbarunterschriften:

Die Nachbarunterschriften sind teilweise vorhanden.

Antrag auf Abweichung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBo

Der Antrag auf Abweichung der Abstandsfläche um 0,06 m von Giebel West wird mit der Begründung gestellt, dass an dem bestehenden 30 Jahre alten Wohnhaus keine Änderung der Gebäudehülle in Bezug auf die Ausdehnung am Giebel und der Höhenlage und keine Änderung des Dachaufbaus stattgefunden hat. Über die Zulassung entscheidet das Landratsamt.

Frau Ruf teilt mit, dass sich der Bauausschuss intensiv mit dem Bauantrag befasst hat und grundsätzlich die Zustimmung empfiehlt, jedoch nicht für die Befreiungen vom festgesetzten Grünstreifen der Ortsrandeingrünung.

1. Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt grundsätzlich das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus mit Außentreppe auf dem Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Köhlerberg 23, Fl.Nr. 954/4, Gemarkung Lützelburg.

einstimmig angenommen

2. Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt die Zustimmung zu den Befreiungen Nr. 1 bis Nr. 4 zum Bauantrag.

einstimmig angenommen

3. Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt die Zustimmung zur Befreiung Nr. 5 (Überschreitung der Baugrenze auf der Südseite für den Anbau).

einstimmig angenommen

4. Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt die Zustimmung zur Befreiungen Nr. 6 (Überschreitung der Baugrenze auf der Nordseite für die Außentreppe).

einstimmig angenommen

5. Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt die Zustimmung zur Befreiung Nr. 7 (4,00 m private Grünfläche an der Nordgrenze – Ortsrandeingrünung).

einstimmig abgelehnt

6. Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt die Zustimmung zur Befreiung Nr. 8, Antrag auf isolierte Befreiung wegen Überschreitung der Baugrenze auf der Nordseite für eine Fasssauna (Nebengebäude) und einen Freisitz.

einstimmig abgelehnt

Anmerkung 1:

Die Terrasse und der Pool befinden sich ebenfalls außerhalb der Baugrenze. Der Bebauungsplan legt fest, dass Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Das Landratsamt wird um Prüfung gebeten, ob hier ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig ist. Der Definition nach sind Pool und Terrasse Nebenanlagen, es ist zu prüfen ob diese als Nebengebäude zu werten sind.

Anmerkung 2:

3.2 Vorbescheid Nr. 27/2024
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Nähe Talstraße, Flur-Nr. 56, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Neubau Mehrfamilienhaus

Der Antrag auf Vorbescheid war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 10.12.2024.

Der Bauherr plant den Neubau eines Mehrfamilienhauses, mit zwei Vollgeschossen für sechs Wohneinheiten, zwei Einheiten unter 80 m² und vier Wohnungen über 81 m², wobei alle Einheiten über 75 m² groß werden sollen. Der Neubau soll als Anbau an den Bestand von Flur-Nr. 58 erfolgen (Grenzbau). Die Wand zwischen den beiden Gebäuden ist im Bestand als Brandschutzwand ausgeführt und wird im neuen angebauten Teil ebenfalls als Brandschutzwand ausgeführt.

Das Grundstück hat eine Größe 1.050 m², bereits bebaut sind 164 m² mit einer Werkstatt. Mit dem Neubau wird der bestehende Bau abgerissen. Der Neubau hat eine Höhe von 7,80 m ab Geländeoberkante und eine überbaute Grundfläche von 426 m². Der bestehende Bau auf der Flur-Nr. 58 hat eine Höhe von 11,20 m.

Fragen, die der Antragsteller im Rahmen des Vorbescheids abklären lassen möchte:

1. Wird das dargestellte Gebäude in Anzahl und Geschossen und der Größe genehmigt?
2. Wird das Gebäude als Anbau an das bestehende Gebäude der Flur-Nr. 58 genehmigt?

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich in einem Mischgebiet und ist gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Zulässig sind in Mischgebieten Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die nicht stören. Die Richtwerte für die GRZ liegen bei Mischgebieten bei 0,6 und die GFZ bei 1,2.

Beim Neubau handelt es sich um ein Wohnhaus mit einer überbauten Grundfläche von 426 m², dies entspricht einer GRZ von 0,41. Bei einer überbauten Geschossfläche von 733,40 m² entsteht eine GFZ von 0,70.

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben genehmigungsfähig.

Abstandsflächen:

Der Bauherr beantragt die Abweichung der Abstandsflächen, der Neubau soll als Grenzbau an den Bestand der Flur.-Nr. 58 erfolgen. Als Begründung gibt er die sinnvolle Platzausnutzung, Freiflächengewinn an der Südseite und den Abstand zu Talstraße an. Die Abweichung der Abstandsflächen und Vorschriften des Brandschutzes werden vom Landratsamt geprüft und genehmigt.

Erschließung:

Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze:

Geplant ist eine Tiefgarage mit 11 Stellplätzen unterirdisch und 3 Stellplätzen oberirdisch. Bei einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten, in dem alle Wohnungen über 75 m² groß sind, sind je Wohnung 2 Stellplätze notwendig, zusätzlich 10 % für Besucher (12 Stellplätze plus 1,2, aufgerundet 14 Plätze). Die Anzahl der Stellplätze ist ausreichend.

Zur Anordnung der 3 oberirdischen Stellplätze empfiehlt der Bauausschuss, dass alle 3 Stellplätze so zu planen sind, dass direkt von der Talstraße angefahren werden kann (keine Längsanordnung entlang der Talstraße).

Nachbarschaftsunterschriften:

Unterschriften wurden im Rahmen der Voranfrage nicht eingeholt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage auf dem Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Talstraße, Flur-Nr. 56, Gemarkung Lützelburg.

Die beiden oberirdischen Stellplätze (Darstellung in den Unterlagen entlang der Talstraße) sollen so geplant werden, dass sie direkt von der Talstraße angefahren werden können.

einstimmig angenommen

3.3 Bauantrag Nr. 28/2024 Grundstück in Gablingen, Lützelburger Straße 6, Flur-Nr. 85, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Gewerbefläche

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 10.12.2024.

Vorhaben:

Die Bauherren planen den Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Gewerbeeinheit. Über der Gewerbeeinheit ist eine Terrasse geplant. Das Bestandshaus bleibt bestehen. Die Gewerbeeinheit soll als Büroraum zur Beratung für Zahlencoaching und Regressionscoaching (mentale Zurückführung des Klienten in eine frühere Entwicklungsphase seines Lebens mittels Hypnose) dienen. Die Bauherren geben eine Betriebszeit von 08:00 bis 16:00 Uhr an.

Die Gewerbeeinheit mit einer Nutzfläche von 32,27 m² befindet sich im Erdgeschoss. Das Wohnhaus besteht aus dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich und wird gem. § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt. Die Art der Nutzung ist ein Mischgebiet, in dem Wohngebäude und nicht störende Gewerbe zulässig sind. Die Richtwerte für die Grundflächenzahlen liegen bei 0,60 und bei der Geschossflächenzahl bei 1,2.

Sowohl das Einfamilienhaus als auch die Gewerbefläche wären planungsrechtlich grundsätzlich zulässig.

Das Grundstück hat eine Größe von 1.126,00 m², mit dem Neubau entsteht eine Wohnfläche von 248,04 m² und eine Nutzfläche von 32,27 m². Insgesamt entsteht für den Bestand und den Neubau eine überbaute Grundfläche von 577,99 m², dies entspricht einer GRZ von 0,51, die überbaute Geschossfläche von 278,07 m² liegt bei 0,25.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Stellplätze

Der Antragsteller weist drei Stellplätze nach, zwei Plätze für das Einfamilienhaus und einen für die Gewerbeeinheit als Büroraum, für 40 m² Nutzfläche ist je ein Stellplatz erforderlich.

Die Gewerbeeinheit kann nicht nur als Büro im herkömmlichen Sinn gesehen werden, es handelt sich um einen Beratungsraum mit Besucherverkehr.

Gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung sind für Beratungsräume mit **erheblichem** Verkehr ein Stellplatz je 30 m² Nutzfläche, mind. jedoch drei Stellplätze nachzuweisen.

Der Planer gibt in der von der Verwaltung angeforderten Stellungnahme an, dass auf Grund der Größe des Raums und der Therapieleistung nur mit einem Besucher gleichzeitig zu rechnen ist

und maximal 5 PKW am Tag während den Betriebszeiten zu erwarten sind. Ein erheblicher Verkehr ist nicht gegeben.

Nachbarunterschriften:

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Erschließung:

Die Stellungnahme vom Tiefbauamt Augsburg liegt der Verwaltung vor.

Das Vorhaben befindet sich in der Anbaubeschränkungszone gem. Art. 24 Abs. 2 BayStrWG. Die Erschließung kann zur Kreisstraße erfolgen. Zum Vorhaben wird das Einvernehmen nach Art. 24 Abs. 1 und 2 BayStrWG erteilt.

Die Zufahrt im Anschluss an die Kreisstraße mit einer Bestandsbreite von ca. 3,50 Meter darf nicht verbreitert oder in Richtung Süden verschoben werden.

Die notwendige Ausfahrtssichtweite in Richtung Süden ist wegen der Sichtbehinderungen durch das Nachbarhaus gerade noch im tolerierbaren Bereich. Eine Verbreiterung würde die Sicht verschlechtern und wäre damit nicht genehmigungsfähig. Die Ausfahrtssichtweiten müssen von Sichtbehinderungen in einer Höhe von 0,90 bis 2,50 Meter über Kreisstraßenniveau freigehalten werden. Somit darf die Einfriedung oder eine Bepflanzung eine maximale Höhe von 0,90 Metern über Kreisstraßenniveau entlang der Grundstücksgrenze zur Kreisstraße aufweisen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zum Neubau Wohn- und Gewerbeeinheit in Gablingen, Lützelburger Straße 6, Fl.-Nr. 85, Gemarkung Gablingen.

einstimmig angenommen

3.4 Bauantrag Nr. 29/2024 Grundstück in Gablingen, OT Siedlung, Industriestraße 3, Flur-Nr. 555, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Gebäude 11 - Einbau eines F90-Lagers

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 10.12.2024.

Vorhaben:

Es ist vorgesehen, im bestehenden Gebäude Nr. 11 im Erdgeschoss ein F90-Lager (Brand-schutzlager) einzubauen, die Grundfläche des Lagers ist 55,13 m². Der Bauantrag ist aufgrund brandschutzrechtlicher Auflagen erforderlich. Der Lagerabschnitt ist feuerbeständig abzutrennen. Die Raumabtrennung wird mit feuerbeständigen Trennwänden aus Kalksandstein errichtet, die Abtrennung zur Dachkonstruktion erfolgt mit einer Trockenbaudecke, freitragend F90 von oben und unten mit Herstellerzulassung.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans GE 1 (2. Änderung) Gablingen Nord-Ost.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind eingehalten. Immissionsschutzrechtliche Vorschriften werden ebenfalls eingehalten.

Nachbarschaftsunterschriften:

Die Nachbarschaftsunterschriften liegen vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Einbau eines F90-Lagers auf dem Grundstück in Gablingen, Industriestraße 3, Flur-Nr. 555, Gemarkung Gablingen.

einstimmig angenommen

3.5 Bauantrag Nr. 30/2024
Grundstück in Gablingen, Hauptstraße 25, Flur-Nr. 198, 198/2, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Neubau eines Nebengebäudes zur Unterbringung einer neuen Heizungsanlage für das Bestandsgebäude (Heizraum)

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 10.12.2024.

Vorhaben:

Der Bauherr plant den Neubau eines Nebengebäudes (Heizraum) zur Unterbringung einer neuen Heizungsanlage für das Bestandsgebäude. Es entsteht eine Pelletheizung, Nennleistung 80 kW, die Grundfläche des Gebäudes hat eine Größe von 37,76 m². Es hat eine Breite von 5,90 m und eine Länge von 6,40 m und eine Höhe von 3,48 m. Das Gebäude wird mit einem Abstand von 3,14 m vom Bestandsgebäude auf der nördlichen Seite errichtet.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich der im Flächennutzungsplan dargestellten SO Fläche für den Einzelhandel.

Vorhaben im Außenbereich sind nur zulässig, wenn sie

1. privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB sind oder
2. als sonstiges Vorhaben zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind. Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, § 35 Abs. 2 BauBG.

Eine Privilegierung liegt nicht vor.

Es ist als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauBG zu beurteilen, das Heizgebäude dient der Versorgung des Einzelhandelsgebäudes. Es widerspricht somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, die Erschließung ist gesichert. Bauplanungsrechtlich wäre das Vorhaben zulässig.

Die notwendigen Eingrünungen wurden mittels Außenanlagen- und Bepflanzungsplan dargestellt.

Nachbarschaftsunterschriften:

Die Nachbarschaftsunterschriften liegen vor.

Stellplätze:

Das Bauvorhaben erzeugt keine Stellplätze.

Erschließung:

Die Erschließung ist gesichert.

Folgende Befreiungen und Abweichungen sind beantragt:

1. Antrag auf Ausnahme gem. § 4 der Veränderungssperre im Geltungsbereich der Flur-Nr. 198, (Teilfläche 198/2) Gemarkung Gablingen.

Es soll ein Neubau im Geltungsbereich der Veränderungssperre errichtet werden.

Begründung: Das Bestandsgebäude benötigt eine neue Heizanlage, für die in den bestehenden Räumlichkeiten nicht ausreichen Platz vorhanden ist

2. Abweichungen der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO

Die Abstandsflächen der beiden Gebäude überdecken sich teilweise.

Begründung: Es handelt sich bei dem Heizraum um ein Nebengebäude, das dem Bestandsgebäude zugeordnet ist, da es dessen neue Heizanlage beinhaltet.

3. Abweichungen von den Festsetzungen für Brandwände gem. Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBO

Der geforderte Abstand von 5 m zu dem bestehenden Gebäude ist nicht vorhaben. Der Grenzabstand von 2,50 m ist nicht vorhanden.

Begründung: Der geplante Heizraum (Flur-Nr. 198/2) ist konzipiert zur Versorgung des Bestandsgebäudes (Flur-Nr. 198). Das Bestandsgebäude benötigt eine neue Heizanlage, für die in den bestehenden Räumlichkeiten nicht ausreichen Platz vorhanden ist. Das Erfordernis für einen Abstand von mind. 5 Meter ergibt sich daraus, dass die beiden Gebäude nicht auf demselben Grundstück liegen und zwischen den beiden Gebäuden die Grundstücksgrenze verläuft. Der geplante Heizraum erfüllt die Anforderungen der FeuV.

Zu 1.

Der Gemeinderat Gablingen hat in seiner Sitzung vom 24.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Flur-Nr. 198 (Teilfläche 198/2) beschlossen. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre beschlossen, die noch bis 03.03.2025 in Kraft ist. Gem. § 3 der Veränderungssperre dürfen Bauvorhaben im Sinne von § 29 BauGB nicht durchgeführt werden.

Es besteht jedoch die Möglichkeit eine Ausnahme zuzulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 4 der Veränderungssperre).

Zu 2 und 3. Über die Zulassung der Abstandsflächen und der Einhaltung der Brandschutzvorschriften entscheidet das Landratsamt Augsburg.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Neubau eines Nebengebäudes zur Unterbringung einer neuen Heizungsanlage für das Bestandsgebäude (Heizraum), Hauptstraße 25, Flur-Nr. 198, 198/2, Gemarkung Gablingen.

Der Ausnahme von § 4 der Veränderungssperre wird zugestimmt.

einstimmig angenommen

4 Bauvoranfrage Nr. 12/2024
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Gablinger Straße 30, Fl-Nr. 484/83 Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses

Die Bauvoranfrage war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 10.12.2024.

Vorhaben:

Die Bauherren planen den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage. Das Grundstück hat eine Größe von 1.700 m² und wird für den Bau geteilt. Die Bebauung findet auf der westlichen Seite statt. Das geteilte Grundstück wird eine Größe von 700 m² haben, das geplante Gebäude eine Fläche von 120,00 m².

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und wird nach § 35 BauGB beurteilt.

Vorhaben im Außenbereich sind nur zulässig, wenn sie

1. privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB sind oder
2. als sonstiges Vorhaben zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind. Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, § 35 Abs. 2 BauGB.

Die Festsetzungen im Flächennutzungsplan sehen für diese Fläche „landwirtschaftliche Fläche“ vor.

Eine Privilegierung liegt bei dem Vorhaben nicht vor. Die Erschließung könnte über den Gärtnerweg erfolgen, jedoch widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen im Flächennutzungsplan. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich nicht zulässig.

Es liegen aktuell drei Bauvoranfragen um den Bereich der ehemaligen Gärtnerei vor. Auslöser der Bauvoranfragen ist die geplante 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die ehemalige Gärtnerei. In der Sitzung vom 10.09.2024 sind die Bauvoranfragen für die Flur-Nr. 81/ 3 und Flur-Nr. 82/1 beraten worden.

Die Bürgermeisterin teilt mit, dass der Flächennutzungsplan geändert werden soll, um Baurecht für die ehemalige Gärtnerei (Wohnhaus bereits vorhanden) zu schaffen. Darüber hinaus soll in diesem Bereich kein weiteres Baurecht entstehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage Neubau eines Einfamilienhauses in Gablingen, OT Lützelburg, Gablinger Straße 30, Flur-Nr. 484/8, Gemarkung Lützelburg in Aussicht.

einstimmig abgelehnt

5 Ergänzungssatzung Flur-Nr. 210, Hauptstraße 23 A, Gemarkung Gablingen Antrag auf Erweiterung des Geltungsbereichs /Anpassung an die Grundstücksgrenzen

Der Antrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 10.12.2024.

Der Bauherr stellte am 29.08.2024 einen Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen der Ergänzungssatzung für die Teilfläche Flur-Nr. 210, Gemarkung Gablingen. Er beantragte die Befreiung von der Festsetzung des § 4 Abs. 3 der Satzung der festschreibt, dass Sockel für Einfriedungen und Formhecken nicht zulässig sind und die Einfriedung max. 1 m hoch sein darf.

Der Bauherr möchte zum Schutz gegen Hochwasser eine Mauer um das gesamte Grundstück errichten. Diese soll an der Hofeinfahrt 80 cm und im Verlauf dem Gelände angepasst im nord-westlichen Teil bis zu 170 cm hoch sein.

Als Begründung wird angeführt, dass er vom Hochwasser im Juli 2024 sehr stark betroffen war und er dadurch massive Schäden am Haus und Grundstück erlitten hat.

Im Zuge der Bearbeitung wurden folgende Sachverhalte festgestellt:

- Der gesamte nördliche Teil des Grundstücks ist als Ausgleichsfläche mit einer Größe von 975 m² für die Ergänzungssatzung ausgewiesen.
- Die Ergänzungssatzung läuft nicht analog der Grundstücksgrenze auf der westlichen Sei-

te. Dies hat zur Folge, dass die Bebauung über die Grenzen der Ergänzungssatzung hinaus stattgefunden hat.

- Die geforderte Ortsrandeingrünung wurde nicht errichtet.
- Die Ausgleichsflächen wurden nicht entsprechend den Auflagen gepflegt.

Einer isolierten Befreiung von der Festsetzung kann nicht zugestimmt werden, da die Mauer sich auf der nördlichen Seite in der Ausgleichsfläche befinden würde. Der Bauherr beabsichtigt die Ausgleichsflächen zu verlegen und ist hierzu bereits in Verbindung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt.

Im westlichen Teil liegt die Mauer außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung. Dies liegt vermutlich an einer nachträglichen Grundstücksteilung. Die Ergänzungssatzung ist für die gezeichnete Teilfläche der Flur-Nr. 210 gültig. Der Geltungsbereich umfasst aktuell die Teilfläche der Flur-Nrn. 210/2 und 210/3.

Nach Rücksprache mit dem Kreisbaumeister Herrn Schwindling wäre es zielführend, die Ergänzungssatzung an die tatsächliche Grundstücksgrenze und die Flurnummern anzupassen. Die bestehende Bebauung wäre dann im rechtlich zulässigen Bereich. In diesem Zug könnte die Festsetzung der Einfriedung angepasst bzw. gänzlich gestrichen werden.

Beim Wegfall der Festsetzung würden die Vorschriften der BayBO hinsichtlich der Einfriedung (bis 2 m Höhe verkehrsfrei) gelten, wie im umliegenden Gebiet. Die Verlegung der Ausgleichsfläche wird ebenfalls festgeschrieben.

Der Bauherr stellt daher am 02.12.2024 an die Gemeinde einen Antrag auf Änderung der Ergänzungssatzung und Anpassung an die tatsächliche Grundstücksgrenze und Flurnummern. Die Ausgleichsfläche wird verlegt. Die Kosten für das gesamte Verfahren trägt der Bauherr.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen beschließt die 1. Änderung der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Gablingen Flur-Nr. 210, Teilfläche, Gemarkung Gablingen, rechtskräftig seit 14.11.2003, zum Zweck der Anpassung des Geltungsbereichs der Satzung an die Grundstücksgrenzen der Flur-Nr. 210 und 210/3.

einstimmig angenommen

6 Satzung zur Aufhebung der Kleineinleitorsatzung

Herr Wegner teilt mit, dass bei der überörtlichen Rechnungsprüfung in TZ 17 festgestellt wurde, dass die Kleineinleitorsatzung in Gablingen keine Anwendung mehr findet und daher aufgehoben werden sollte.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Satzung zur Aufhebung der Kleineinleitorsatzung vom 07.03.1990 mit sofortiger Wirkung zu.

einstimmig angenommen

7 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26.11.2024

Beschluss:

Die Niederschrift vom 26.11.2024 wird genehmigt.

einstimmig angenommen

8 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Die Vorsitzende gibt die Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 05.11.2024 bekannt:

- Vergabe: Preisanpassung Winterdienst 2024/25 für Radwege an die Firma Thalhofer
- Vergabe: Sanierungsbetreuungsleistungen für das Ortszentrum für 2025 an die Städtebau GmbH, Gersthofen zum Preis von 16.868,25 € brutto.
- Vergabe: Zusätzliche Variantenprüfung für die Bebauung im Gablinger Ortszentrum an die Planungsgemeinschaft Raab+Kurz, Kosten 20.748,00 € netto.
- PV-Anlage Bürgerhaus Gablingen-Siedlung – Beschluss zum Bau einer 70 kWp-Volleinspeiseanlage – Ausschreibung der Maßnahme.

Kenntnis genommen

9 Informationen aus der Verwaltung

9.1 Verlängerung Optionszeitraum zur Umsetzung § 2 b UStG

Herr Wegner gibt bekannt, dass der Bundesrat in seiner Sitzung am 22.11.2024 eine weitere Verlängerung des Optionszeitraumes zur Umsetzung § 2b UStG um zwei Jahre beschlossen hat. Es ist nichts zu veranlassen.

GR Wittmann weist darauf hin, dass es die EU-Richtlinie bereits seit 20 Jahren gibt, die Umsetzung wurde immer wieder verschoben.

9.2 Klimaschutzprämie 2024

Es wird bekanntgegeben, dass die Gemeinde Gablingen von der LEW jährlich eine Klimaschutzprämie in Höhe von 1.500 € für die Errichtung von PV-Anlagen erhält. Eine Auflage ist die öffentliche Bekanntmachung, die hiermit erfolgt ist.

Frau Ruf weist auf den an alle Gemeinderäte verteilten Bildband mit Makroaufnahmen von Fundstücken aus dem Archäologischen Museum Gablingen hin. Sie bedankt sich bei den Fotofreunden und freut sich über die Werbung für das Museum.

10 Termine

Frau Ruf weist auf den am 17. Januar 2025 um 19:00 Uhr in der Mehrzweckhalle Gablingen stattfindenden Neujahrsempfang mit Ehrung der ehrenamtlich Tätigen und Sportler hin.
Am 28. Januar 2025 wird die nächste Gemeinderatssitzung stattfinden.

11 Anfragen der Gemeinderäte

GR Wittmann fragt nach dem Sachstand zum „Schwarzbau“ in Holzhausen, Kaffeeberg 23 und mahnt eine zeitnahe Umsetzung an.
Frau Ruf teilt mit, dass nun der Bescheid des Landratsamtes für den Rückbau mit Terminsetzung vorliegt.

Da sich dieser Vorgang schon sehr lange hinzieht, wird von Gemeinderäten nachgefragt, welche Fristen die Bauverwaltung des Landratsamtes zur Bearbeitung von derartigen Fällen hat. Die Verwaltung soll eine Stellungnahme hierzu anfordern.

Am Ende der Sitzung bedankt sich die Bürgermeisterin Frau Ruf bei den Gemeinderäten für die gute Zusammenarbeit und das konstruktive Miteinander, auch für die Zeit für zusätzliche Gemeinderatssitzungen und Klausurtagungen.

Ihr Dank geht an das Team aus der Verwaltung: Herrn Wegner, Frau Greger, Herrn Fiedler und an Frau Schuster.

Ein Dank geht auch an die Besucher für ihr regelmäßiges Kommen.

Mit den Weihnachtswünschen und alles Gute für das neue Jahr endet die Gemeinderatssitzung.

Um 20:35 Uhr schließt 1. Bürgermeisterin Karina Ruf die Sitzung des Gemeinderates.

Karina Ruf
1. Bürgermeisterin

Therese Schuster
Schriftführer/in