

Niederschrift

Sitzung: öffentliche Sitzung des Gemeinderates (GR/001/2025)
Datum: Dienstag, 28.01.2025
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 20:51 Uhr
Ort: Rathaus Gablingen - Sitzungssaal -

Anwesend:

Vorsitzende

1. Bürgermeisterin Karina Ruf

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Philipp Brauchler
Gemeinderat	Wolfgang Dehmel
Gemeinderat	Dr. Albert Eding
Gemeinderat	Klaus Heidenreich
2. Bürgermeister	Christian Kaiser
Gemeinderat	Pius Kaiser
Gemeinderat	Werner Kapfer
Gemeinderat	Christoph Luderschmid
Gemeinderat	Franz Rotter
Gemeinderat	Martin Uhl
Gemeinderat	Josef Wetzstein
Gemeinderat	Thomas Wittmann
Gemeinderätin	Lena Zimmermann

Schriftführerin

Therese Schuster

Verwaltung

Verwaltung Anita Greger
Roland Wegner

Abwesend und entschuldigt:

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Erwin Almer	(privat verhindert)
Gemeinderat	Steffen Fabry	(privat verhindert)
Gemeinderat	Helmut Grieshaber	(privat verhindert)

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

- 1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung
- 2 Anpassung der Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken vom 21.06.2022
- 3 Einleitung des Baulandvergabeverfahrens für einen Teilbereich im Baugebiet "Südlich der Bahnhofstraße 2. BA" 012/2025
 - 3.1 Beschlussfassung zum Umgriff der Baulandvergabe
 - 3.2 Beschlussfassung über die Vorgehensweise bei der Vergabe
 - 3.3 Beschlussfassung zum Verkaufspreis
 - 3.4 Festlegung der Bewerbungsfrist
- 4 Veränderungssperre auf dem Grundstück Fl.Nr. 198 (Teilfl. 198/2), Hauptstraße, Gemarkung Gablingen 008/2025
Beschlussfassung zur Verlängerung der Veränderungssperre
- 5 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Nahwärmever-sorgung Gablingen - Photovoltaik-Freiflächenanlage und Heizzentrale" 006/2025
-Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, Abwä-gungsbeschluss
-Feststellungsbeschluss gemäß §§ 2, 5 und 6 BauGB
- 6 Bauanträge
 - 6.1 Bauantrag Nr. 31/2024 (AZ: 2-3564-2024-BA-110) 001/2025
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Köhlerberg 20 A, Fl.Nr. 38/1, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Nutzungsänderung Einfamilienhaus in Zweifamilienhaus, Anbau im Süden, Errichtung von zwei Gauben und einer Garage
 - 6.2 Bauantrag Nr. 01/2025 (AZ: 2-3500-2024-BA-110) 002/2025
Grundstück in Gablingen, OT Holzhausen, Wertinger Straße 3 B, Fl.Nr. 3420/3, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Mehrgenerationenhaus mit 3 Wohneinheiten
 - 6.3 Grundstück in Gablingen, Gewerbegebiet, Industriestraße 8, Fl.Nr. 588/2, Gemarkung Gablingen 004/2025
Vorhaben: Lageänderung eines Aufzuges gegenüber des unter AZ 2-2627-2022-BA-120 genehmigten Eingabepanes
- 7 Bauvoranfrage Nr. 1/2025 003/2025
Grundstück in Gablingen, Biberbacher Straße, Flur-Nr. 222, Gemar-kung Gablingen
Vorhaben: Neubu einer Landwirtschaftlichen Halle und Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses
- 8 Bauleitplanung von Nachbargemeinden
 - 8.1 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. R 5 "Südlich der Wolfgangstraße 009/2025
und der Rettenberger Straße im Stadtteil Rettenbergen",
Stadt Gersthofen, Landkreis Augsburg
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentli-cher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

- 8.2 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gersthofen und Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. J 12 - 1. Änderung und Erweiterung "Nördlich der Kreisstraße A 5" Stadt Gersthofen, Landkreis Augsburg
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB 011/2025
- 8.3 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ Gemeinde Aystetten, Landkreis Augsburg
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB 010/2025
- 9 Jahresrechnung 2024
- 9.1 Vorläufige Information
- 9.2 Beschlussfassung zu über-/außerplanmäßigen Ausgaben
- 9.3 Jagdgenossenschaften: Kostenübernahme für die Reparaturen der Hochwasserschäden
- 10 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 17.12.2024
- 11 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 12 Informationen aus der Verwaltung
- 13 Termine
- 14 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 Einverständnis.

einstimmig angenommen

2 Anpassung der Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken vom 21.06.2022

Die Bürgermeisterin teilt mit, dass die Richtlinien aus dem Jahr 2022 hinsichtlich der Einkommensobergrenze und der Höhe des Kinderzuschlages anzupassen sind. Hierfür werden statistische Werte zugrunde gelegt. Die Einkommensobergrenze liegt nun bei 60.000 € zu versteuern des Einkommen (Steuerentlastungsbeträge sind bereits abgezogen), war bisher bei 49.000 €. Der Kinderzuschlag wird von 8.300 € auf 9.300 € angehoben. Darüber hinaus wird die Vermögensobergrenze auf den Grundstückswert plus 10 % angehoben.

Die Veränderung dieser Parameter führt zu einer leichteren Zugänglichkeit in das Vergabeverfahren für gemeindeeigene Wohnbaugrundstücke.

Beim letzten Vergabeverfahren wurde festgestellt, dass der Steuerbescheid des Vorjahres zum Zeitpunkt der Bewerbung noch nicht vorlag. Deshalb können nun die letzten drei vorliegenden Steuerbescheide maximal 5 Jahre zurück, mit der Bewerbung eingereicht werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt den vorgetragenen Anpassungen der Richtlinien zu.

einstimmig angenommen

3 Einleitung des Baulandvergabeverfahrens für einen Teilbereich im Baugebiet "Südlich der Bahnhofstraße 2. BA"

Die Bürgermeisterin Frau Ruf informiert, dass das Neubaugebiet in der Gablinger Siedlung „Südlich der Bahnhofstraße 2. BA“ insgesamt 15.464 m² Bauland umfasst, davon sind 23 Bauplätze im Eigentum der Gemeinde Gablingen. 10 Grundstücke sollen nun ins Bewerbungsverfahren gegeben werden, das sind 42 % der gemeindlichen Grundstücke. Eine Bebauung mit Einfamilienhäusern oder Reihenhäusern ist in diesem Bereich möglich. Die Erschließung wird in den nächsten Monaten fertiggestellt.

Zunächst soll eine Vergabe nach den Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken – Stand 28.01.2025 – zu einem Preis von € 459/m² (das ist der aktuelle Bodenrichtwert minus 10 %) erfolgen.

Wenn keine entsprechende Bewerbung vorliegt, erfolgt die Vergabe nach Höchstgebot, jedoch mindestens zum aktuellen Bodenrichtwert von € 510/m².

Beide Preise beinhalten die Erschließungskosten auf öffentlichem Grund zuzüglich der Kosten für den Fernwärmeanschluss (= 23.919 € brutto).

30 Vormerkungen, davon 12 Ortsansässige und 18 auswärtige Personen, liegen der Verwaltung vor. Die Unterlagen werden an die vorgemerkten Bewerber per Mail verschickt und stehen auf der Internetseite der Gemeinde zum Abruf bereit.

Frau Ruf verweist auf den festgelegten Bauzwang von 5 Jahren nach Kaufvertragsabschluss. Das Gebäude muss bezogen und der Außenputz aufgebracht sein.

Von GR Pius Kaiser wird der genannte Verkaufspreis akzeptiert, nur die Kosten für den Fernwärmeanschluss sind ihm zu hoch.

3.1 Beschlussfassung zum Umgriff der Baulandvergabe

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einer Vergabe der Baugrundstücke Nr. 2, 3, 4, 5, 21, 22, 23, 24, 27, 28 aus dem Neubaugebiet im Bebauungsplan „Südlich der Bahnhofstraße 2. BA“ zu.

einstimmig angenommen

3.2 Beschlussfassung über die Vorgehensweise bei der Vergabe

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einer Vergabe nach den Richtlinien für die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnbaugrundstücken – Stand 28.01.2025 zu. Sollte keine entsprechende Bewerbung vorliegen, erfolgt die Vergabe nach Höchstgebot.

einstimmig angenommen

3.3 Beschlussfassung zum Verkaufspreis

1. Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einer Vergabe nach dem Baulandvergabemodell zum Preis von 459,00 €/m² inklusive Erschließungskosten auf öffentlichem Grund zuzüglich der Kosten für den Fernwärmeanschluss zu.

angenommen

Ja 11 Nein 3

2. Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einer Vergabe im freien Verkauf nach Höchstgebot, jedoch mindestens von 510,00 €/m² inklusive Erschließungskosten auf öffentlichem Grund zuzüglich der Kosten für den Fernwärmeanschluss, zu.

angenommen

Ja 11 Nein 3

3.4 Festlegung der Bewerbungsfrist

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einer Bewerbungsfrist ab heute bis 30.04.2025 zu.

einstimmig angenommen

4 Veränderungssperre auf dem Grundstück Fl.Nr. 198 (Teilfl. 198/2), Hauptstraße, Gemarkung Gablingen Beschlussfassung zur Verlängerung der Veränderungssperre

Der Gemeinderat Gablingen hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 24.01.2023 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück Fl.Nr. 198 und Teilfläche aus Fl.Nr. 198/2, Gemarkung Gablingen beschlossen. Gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre beschlossen, die am 03.03.2023 in Kraft getreten ist und bis zum 03.03.2025 gilt.

Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der erforderlichen Nahversorgung für die Bürger der Gemeinde Gablingen. Vorgesehen ist dabei ein großflächiger Einzelhandel mit dem Zweck Lebensmittelvollsortimenter. Der Bebauungsplan soll die Überplanung mit einem Sondergebiet „Einzelhandel“ als städtebauliches Entwicklungsziel haben.

Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 19.11.2024 (TOP 5) die weitere Vorgehensweise ausgearbeitet. Die Verwaltung wurde beauftragt das Planungsbüro Godts mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans zu beauftragen.

Dem Planungsbüro Godts wurde seitens der Verwaltung das Ergebnis der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses mitgeteilt und die Ausarbeitung des Bebauungsplans in Auftrag gegeben.

Des Weiteren hat der Ausschuss die Verlängerung der Veränderungssperre empfohlen, die aktuelle Veränderungssperre läuft am 03.03.2025 aus. Die Veränderungssperre soll um ein Jahr verlängert werden, längstens jedoch bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Verlängerung um ein Jahr bis 03.03.2026 der am 24.01.2023 beschlossenen und bis 03.03.2025 gültigen Veränderungssperre für das Grundstück Fl.Nr. 198 und Teilfläche aus dem Grundstück Fl.Nr. 198/2, Gemarkung Gablingen.

angenommen

Ja 13 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

-
- 5** **2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Nahwärmeversorgung Gablingen - Photovoltaik-Freiflächenanlage und Heizzentrale"**
-Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, Abwägungsbeschluss
-Feststellungsbeschluss gemäß §§ 2, 5 und 6 BauGB
-

Die Vorsitzende erteilt das Wort an Frau Greger.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes beschlossen. Der Vorentwurf in der Fassung vom 06.12.2023 wurde vom Gemeinderat am 12.12.2023 gebilligt.

Der Entwurf der Bauleitplanung in der Fassung vom 08.10.2024 wurde vom Gemeinderat am 08.10.2024 gebilligt, und die öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Beteiligung fand im Zeitraum 21.10.2024 bis 25.11.2024 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden heute behandelt (siehe Anlage 1 zur Niederschrift). Im Anschluss soll die 2. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen werden (§§ 2,5 und 6 BauGB).

Anlagen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Nahwärmeversorgung Gablingen-Photovoltaik - Freiflächenanlage und Heizzentrale" sind:

- Teil A Planzeichnung und Teil B Begründung mit Umweltbericht, in der Fassung vom 17.12.2024 und
- die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu den Feldbrütern in der Fassung vom 09.04.2024.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt die **2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Nahwärmeversorgung Gablingen - Photovoltaik-Freiflächenanlage und Heizzentrale"** in der Fassung vom 17.12.2024 mit den beschlossenen Änderungen, und beauftragt die Verwaltung die 2. Änderung des Flächennutzungsplans nach § 6 dem Landratsamt zur Genehmigung vorzulegen. Die Genehmigung ist danach ortsüblich bekannt zu machen.

Gemäß § 6a BauGB ist eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen und die Unterlagen im Internet zu veröffentlichen. Es soll eine Mitteilung der Abwägungsergebnisse an die Stellungnehmer erfolgen.

einstimmig angenommen

6 **Bauanträge**

- 6.1** **Bauantrag Nr. 31/2024 (AZ: 2-3564-2024-BA-110)**
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Köhlerberg 20 A, Fl.Nr. 38/1, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Nutzungsänderung Einfamilienhaus in Zweifamilienhaus, Anbau im Süden, Errichtung von zwei Gauben und einer Garage
-

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 21.01.2025.

Vorhaben:

Der Bauherr plant den Umbau des bestehenden Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus. Im Süden entsteht ein Anbau, dieser wird nicht unterkellert, über dem Anbau ist eine Terrasse mit einer Größe von 47,76 m² geplant.

Die geplante Terrasse im Erdgeschoss hat eine Größe von 67,17 m² und wird nicht unterkellert, sie wird auf Stützen errichtet mit einer Stützmauer zum Garten hin.

Im Erdgeschoss entsteht nach dem Umbau eine Wohnfläche von 133,53 m², im Obergeschoss eine Wohnfläche von 86,31 m².

Zusätzlich sollen zwei Gauben, eine im Norden und eine im Süden eingebaut werden.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich und wird gem. § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt.

Die Art der Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem Wohngebäude zulässig sind. Die Richtwerte für die Grundflächenzahlen liegen bei 0,40 und bei der Geschossflächenzahl bei 1,2.

Das Grundstück hat eine Größe von 982 m². Durch den Um- und Anbau wird das Grundstück mit einer Grundfläche von 230,49 m² (Wohnhaus 163,32 m² und Terrasse 67,17 m²) überbaut, die GRZ I liegt bei 0,23. Für die Garage, die Zufahrt und Wege werden 190,66 m² Fläche überbaut, dies entspricht einer GRZ II von 0,19.

Insgesamt liegt die GRZ bei 0,42. Die Grundfläche für Garagen und Zufahrten darf um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, d.h. zulässig wäre eine Bebauung bis zu einer GRZ von 0,6.

Die überbaute Geschossfläche liegt bei 274 m², dies entspricht einer GFZ von 0,3.

Die Richtwerte werden eingehalten, das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken werden eingehalten. Die Abstandsflächen des Wohnhauses und der neu geplanten Garage auf dem eigenen Grundstück überschneiden sich.

Der Abstand zwischen Wohnhaus und Garage beträgt 5 m. Der benötigte Antrag auf Abweichung der Abstandsflächen ist beim Landratsamt Augsburg eingereicht.

Stellplätze:

Der Antragsteller weist drei Stellplätze nach, diese sind ausreichend.

Nachbarunterschriften:

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

Erschließung:

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus, Anbau im Süden, Errichtung von zwei Gauben und einer Garage in Gablingen, OT Lützelburg, Köhlerberg 20 A, Flur-Nr. 38/1, Gemarkung Lützelburg.

einstimmig angenommen

**6.2 Bauantrag Nr. 01/2025 (AZ: 2-3500-2024-BA-110)
Grundstück in Gablingen, OT Holzhausen, Wertinger Straße 3 B, Fl.Nr. 3420/3, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Mehrgenerationenhaus mit 3 Wohneinheiten**

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 21.01.2025.

Vorhaben:

Die Bauherren planen den Neubau eines Mehrgenerationenhauses mit drei Wohneinheiten, ohne Keller, drei Garagen, drei Stellplätzen und drei Abstell- und Technikräumen an der westlichen Grundstücksgrenze.

Es entstehen zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss.

Die Wohneinheiten weisen folgende Größen auf:

WE 1: 127,02 m²

WE 2: 71,87 m²

WE 3: 83,02 m²

Für die Technik, Abstellräume und Terrassen sind insgesamt 41,23 m² geplant.

Eine Bauvoranfrage zu dem Vorhaben wurde im Bauausschuss (16.07.2024) und im Gemeinderat in der Sitzung vom 23.07.2024 (TOP 4.2) behandelt.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

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

Die Art der Nutzung ist ein Mischgebiet, in dem Wohngebäude und nicht störende Gewerbe zulässig sind. Der Richtwert für die Grundflächenzahl liegt bei 0,60 und bei 1,2 für die Geschossflächenzahl.

Das Grundstück hat eine Größe von 860 m², und soll mit einer Grundfläche von 330,41 m² (Mehrgenerationenhaus inklusive Garagen und Zufahrten) überbaut werden.

Daraus ergibt sich eine GRZ von 0,4.

Bei einer überbauten Geschossfläche von 509,37 m² entsteht eine GFZ von 0,6.

Die Firsthöhe des Hauses beträgt 9,27 m.

Es ist ein Walmdach mit einer Neigung von 40 bis 60 Grad geplant.

Durch die bereits bestehende Bebauung ist eine fiktive Baugrenze entstanden, die aufgrund der Holzach eingehalten werden muss. Die Baugrenze wurde in Absprache mit dem Kreisbaumeister Schwindling um 2 m Richtung Süden verschoben, angelehnt an die Bebauung des Grundstücks der Wertinger Straße 5 a. Eine Verrohrung der Holzach findet nicht statt.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Stellplätze KFZ:

Bei einem Mehrfamilienhaus richtet sich die Anzahl der Stellplätze nach der Größe der Wohneinheiten.

Bei einem Wohnhaus mit drei Wohneinheiten sind bei Einheiten 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.

Zwei Wohneinheiten sind über 75 m² und eine darunter. Es wären somit 5 Stellplätze plus 10 von Hundert nachzuweisen, d.h. 5,5 gerundet 6 Stellplätze, diese werden nachgewiesen.

Stellplätze Fahrräder:

Die geforderten 8 Stellplätze für Fahrräder werden an der westlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen.

Nachbarunterschriften:

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

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.

Bezogen auf die formlose Bauvoranfrage Nr. 5/2024 am 23.07.2024, wurde auf die Bedenken

des Gemeinderats eingegangen und der Zufahrt- und Parkplatzbereich im Norden vergrößert. Dadurch soll genügend Platz für die Stellplätze gewährleistet werden.

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.

Wasserwirtschaftsamt:

Auf Grund der Nähe zur Holzach wurde von der Baugenehmigungsbehörde eine Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt angefordert, diese steht noch aus.
Im Bayernatlas ist das Gebiet nicht als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

Frau Ruf teilt mit, dass das Bauvorhaben im Bauausschuss bereits intensiv (Größe und Anordnung der Stellplätze) beraten wurde. Allerdings kann rechtlich nichts eingewendet werden.

Wenn das gemeindliche Einvernehmen an eine Bedingung geknüpft wird, gilt dieses als verweigert, ergänzt Frau Greger.

Mehrere Wortmeldungen von Gemeinderäten greifen die Themen Größe des Bauvorhabens, Dachform und Stellplatzproblematik auf.

Einige Gemeinderäte sind der Meinung, dass sich das geplante Bauvorhaben nicht in die Umgebung einfügt. Sie werden deshalb das Einvernehmen nicht erteilen.

Es werden auch Bedenken dahingehend geäußert, ob die nachgewiesenen Stellplätze dann auch tatsächlich genutzt oder die Fahrzeuge an der Wertinger Straße abgestellt werden. Es wird nachgefragt, ob die Möglichkeit der Anordnung eines Haltverbotes auf der Staatsstraße geprüft wurde. Dies wurde verneint.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Errichtung eines Mehrgenerationenhauses mit drei Wohneinheiten in Gablingen, OT Holzhausen, Wertinger Straße 3 B, Flur-Nr. 3420/3, Gemarkung Gablingen.
Die Erschließung hat ausschließlich über die Wertinger Straße (Staatsstraße 2036) zu erfolgen.

abgelehnt

Ja 6 Nein 8

**6.3 Grundstück in Gablingen, Gewerbegebiet, Industriestraße 8, Fl.Nr. 588/2, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Lageänderung eines Aufzuges gegenüber des unter AZ 2-2627-2022-BA-120 genehmigten Eingabeplanes**

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 21.01.2025.

Vorhaben:

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Verlegung des Aufzuges für das genehmigte Vorhaben aus 2022 (AZ: 2-2627-2022BA-120).

Der Aufzug soll nicht mehr an der südlichen, sondern an der westlichen Fassadenfront im Bereich des Treppenhauses angebaut werden. Die Dimension des Aufzuges wird verkleinert.

Die Maße des Aufzuges sind 1,56 m x 1,33 m.

Durch die Situierung des Aufzuges an der westlichen Fassadenfront verringert sich die Fahrbahnbreite der in diesem Bereich vorgelegenen Stellplätze auf 5,20 m. Laut Garagen- und Stell-

platz-VO sind hier jedoch zwingend 6,0 m notwendig. Die Berechnung des Stellplatzweises wird abgeändert.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB behandelt, es befindet sich im Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans Nr. 16, Gewerbegebiet II/1. AB Nördlich der Ortsverbindungsstraße nach Stettenhofen - östlich der Industriestraße, 1. Änderung.

Es ist ein Industriegebiet (GI) festgesetzt mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,0.

Die Grundstücksfläche von 9.442,00 m² wird mit einer Fläche von 5.875,28 m² überbaut, daraus ergibt sich eine GRZ von 0,62.

Durch das Vorhaben wird die ursprüngliche GFZ von 0,58 nicht verändert.

Die GRZ und GFZ werden eingehalten.

Weitere Festsetzungen sind von dem Vorhaben nicht berührt, der Brandschutz wird vom Landratsamt Augsburg geprüft.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Stellplätze:

Für die Betriebsleiterwohnung, die Verwaltung und Fertigung werden insgesamt 33 Stellplätze gefordert, nachgewiesen sind 45.

Durch die Situierung des Aufzuges im Bereich der westlichen Fassadenfront und demnach im Bereich der hier gelegenen Stellplätze, können zwei dieser Stellplätze nicht angefahren werden. Die Fahrbahnbreite wird um ca. 80 cm verringert, von 6,0 auf 5,20 m, dadurch reduziert sich die Anzahl der Stellplätze von 47 auf 45 Plätze.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Lageänderung des Aufzugs gegenüber des unter AZ 2-2627-2022-BA-120 genehmigten Eingabeplans in Gablingen, Industriestraße 8, Flur-Nr. 588/2, Gemarkung Gablingen.

einstimmig angenommen

7 Bauvoranfrage Nr. 1/2025 Grundstück in Gablingen, Biberbacher Straße, Flur-Nr. 222, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Neubu einer Landwirtschaftlichen Halle und Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses

Die Bauvoranfrage war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 21.01.2025.

Vorhaben:

Der Bauherr plant den Neubau einer landwirtschaftlichen Halle. Die Halle soll für die Lagerung von Betriebsmitteln (z. B. Maschinen und Ernteerträge) sowie als Werkstatt genutzt werden und eine Grundfläche von etwa 25 x 40 m (1000 m²) aufweisen. Die Halle soll in einer typischen Stahl-, Beton- oder Holzbauweise errichtet werden und ist für den Betrieb unerlässlich.

Des Weiteren ist ein Betriebsleiterwohnhaus geplant. Das Wohnhaus wird für den Betriebsleiter und dessen Familie errichtet, um eine direkte Erreichbarkeit und Beaufsichtigung der landwirtschaftlichen Aktivitäten sowie eine perspektivische Weiterentwicklung des Betriebs zu gewährleisten. Es ist ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. 12 x 12 m (144 m²) zuzüglich einer Doppelgarage geplant.

Der aktuelle Betrieb in der Bauernstraße 9 ist als landwirtschaftlicher Betrieb eingetragen. Es ist geplant die Hofstelle aufzugeben und den landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Grundstück in der Biberbacher Straße fortzuführen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich, der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche für Landwirtschaft.

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.

Eine Privilegierung liegt vor und das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu beurteilen. Eine Bebauung im landwirtschaftlichen Außenbereich ist für privilegierte landwirtschaftliche Betriebe zulässig, wenn es dem Betrieb dient, d.h. das Vorhaben muss eine bestimmte Funktion im Betrieb erfüllen. Es darf zudem nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Das Betriebsleiterwohnhaus ist zulässig, wenn es ebenfalls die dienende Funktion des Betriebsleiters erfüllt.

Das Grundstück hat eine Größe von 24.858 m² und soll mit einer Fläche von 1.000 m² für die landwirtschaftliche Halle und 144 m² für das Betriebsleiterwohnhaus bebaut werden. Aktuell befindet sich eine Lagerhalle mit ca. 603 m² auf dem Grundstück.

Nachbarschaftsunterschriften:

Die Nachbarschaftsunterschriften wurden im Rahmen der Bauvoranfrage nicht eingeholt.

Erschließung:

Bei privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB muss die Erschließung ausreichend sein.

Die verkehrsrechtliche Erschließung wäre über die Biberbacher Straße und die Wirtschaftswege, Flur-Nr. 220 und Flur-Nr. 223, vorhanden.

Ein Wasseranschluss auf öffentlichem Grund ist vorhanden, ein Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz nicht.

Frau Greger informiert, dass das Vorliegen einer Privilegierung erst im Rahmen eines Vorbescheides oder eines Bauantrages abschließend vom Landwirtschaftsamt geprüft und festgestellt wird. Bei privilegierten Vorhaben muss die Erschließung ausreichend sein, Ausnahmen sind möglich.

Es wird angeregt den Antragsteller darauf hinzuweisen, dass Immissionen ein Problem sein können. Darüber hinaus soll er die geplante Situierung der landwirtschaftlichen Halle und des Wohnhauses überdenken. GR Kapfer sieht eine Zersiedelung der Landschaft durch das Vorhaben.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen stellt grundsätzlich das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle und eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück Biberbacher Straße, Flur-Nr. 222, Gemarkung Gablingen in Aussicht.

angenommen

Ja 13 Nein 1

8 Bauleitplanung von Nachbargemeinden

**8.1 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. R 5 "Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße im Stadtteil Rettenbergen",
Stadt Gersthofen, Landkreis Augsburg
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbar-
gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Der Planungsausschuss der Stadt Gersthofen hat in seiner Sitzung vom 17.07.2024 beschlossen, südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße im Stadtteil Rettenbergen, Stadt Gersthofen, Landkreis Augsburg den Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße im Stadtteil Rettenbergen“ aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße Nr. R 5 in Rettenbergen“ erfolgt im sogenannten Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit zweistufigem Beteiligungsverfahren (frühzeitige Beteiligung, öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB § 4 Abs. 1 BauGB / erneute Beteiligung § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) mit Umweltbericht.

Planungsziel ist es, die weitere bauliche Entwicklung auf den Grundstücksflächen südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße im Stadtteil Rettenbergen, über einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, planungsrechtlich zu steuern.

Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplans Nr. R 5 umfasst den südlichen Teil des Stadtteiles Rettenbergen, südlich der Wolfgangstraße und Rettenberger Straße. Im Norden wird der Umfang des Plangebietes durch den Straßenraum der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße begrenzt. Im Osten und Süden folgen landwirtschaftlich bewirtschaftete Nutzflächen und im Westen grenzt das Planungsgebiet an einen landwirtschaftlichen Betrieb.

Die Gesamtfläche des einfachen Bebauungsplanes beträgt ca. 3,82 ha.

Belange der Gemeinde Gablingen werden durch diese Planung nicht berührt.

Beschluss:

Die Gemeinde Gablingen erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplans der Stadt Gersthofen, Bebauungsplan Nr. R 5 „Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße im Stadtteil Rettenbergen“ keine Einwendungen.

einstimmig angenommen

**8.2 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gersthofen und Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. J 12 - 1. Änderung und Erweiterung "Nördlich der Kreisstraße A 5"
Stadt Gersthofen, Landkreis Augsburg
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Der Planungsausschuss der Stadt Gersthofen hat in seiner Sitzung vom 04.12.2024 beschlossen, für das Gebiet nördlich der Kreisstraße A5, den seit 03.05.2019 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gersthofen, von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in „gewerbliche Bauflächen (GI)“ zu ändern (7. Flächennutzungsplanänderung) und im sog. Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) für das Gebiet nördlich der Kreisstraße A 5, den Bebauungsplan Nr. J 12 – 1. Änderung und Erweiterung“ aufzustellen.

Es ist Ziel der Stadt Gersthofen, mit diesem Verfahren zur Änderung der Bauleitplanung bzw. Aufstellung eines Bebauungsplanes auf dem Gebiet nördlich der Kreisstraße A 5 „Flächen für

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in „gewerbliche Bauflächen (GI)“ im Sinne des § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Darstellung zu bringen, um die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen in einem Industriegebiet zu schaffen.

Das Verfahren soll als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden, um die erforderlichen Voraussetzungen für die Expansion eines ortsansässigen Unternehmens zu schaffen und damit die wirtschaftliche Struktur der Stadt zu stärken. Der Geltungsbericht des Bebauungsplans hat eine Fläche von 73.281 m² (7,33ha).

Es entsteht eine rege Diskussion zur vorgesehenen Versiegelung der Flächen, zur Begrünung und zur Beleuchtung in unmittelbarer Nähe der Gemarkungsgrenze zu Gablingen.

Frau Ruf schlägt vor eine Fristverlängerung zu beantragen und die Stadt Gersthofen um eine Stellungnahme zu den angesprochenen Punkten zu bitten.

Beschluss:

Von der Verwaltung ist ein Antrag auf Fristverlängerung zu stellen. Die Themen Versiegelung, Begrünung zur Gemarkungsgrenze und Beleuchtung sind mit der Stadt Gersthofen abzuklären.

einstimmig angenommen

8.3 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ Gemeinde Aystetten, Landkreis Augsburg Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB

Frau Greger informiert, dass die Gemeinde Gablingen versehentlich beteiligt wurde.

Der Gemeinderat der Gemeinde Aystetten hat in der Sitzung am 28.11.2024 den Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ für Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 56/8, 56/98 (Am Sportfeld) und 56/153, jeweils Gemarkung Aystetten, zwischen der Straße Am Sportfeld (teilweise einschließlich), der Tennisanlage des TC Rot Weiß Aystetten, der Sportanlage des SC Cosmos Aystetten und dem Mühlbach im Südosten der Ortslage Aystetten gefasst und das Verfahren hierfür eingeleitet.

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ erfolgt im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. In diesem Verfahren wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

Mit der aktuellen 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Neuordnung und Entwicklung der südlichen, zwischenzeitlich brachgefallenen Tennisplätze des TC Rot Weiß Aystetten, sowie der Flächen des kommunalen Bau- und Wertstoffhofes geschaffen werden.

Ziel ist eine Entwicklung von gemischten Bauflächen (Mischgebiet gem. § 6 BauNVO), in welchen neben nicht wesentlich störenden gewerblichen Betrieben in gewissem Umfang auch der Nachfrage nach neuen Wohnraumangeboten Rechnung getragen werden soll. Zudem sollen der gemeindliche Bau- und Wertstoffhof in reduziertem Umgriff im südöstlichen Teil des Änderungsgebietes weiterhin fortbestehen (Flächen für den Gemeinbedarf).

Die Erschließung der künftigen Nutzflächen soll über eine neue öffentliche Erschließungsstraße (Stichstraße) erfolgen, die in Verlängerung der Sudetenstraße nach Osten verläuft. Das gesamte überplante Areal im Südosten des Siedlungsgebietes Aystetten hat eine Größe von etwa 1,43 ha.

Belange der Gemeinde Gablingen werden durch diese Planung nicht berührt.

Beschluss:

Die Gemeinde Gablingen erhebt gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlmahd“ der Gemeinde Aystetten, Landkreis Augsburg keine Einwände.

einstimmig angenommen

9 Jahresrechnung 2024

9.1 Vorläufige Information

Herr Wegner nimmt die Gelegenheit wahr, um die Jahresrechnung kurz zu beleuchten. Er verweist auf die an die Gemeinderäte verteilte Tischvorlage. Das vorläufige Ergebnis der Jahresrechnung 2024 liegt bei +550.000 €. Veränderungen können sich noch durch Wegfall oder Neubildung von Haushaltsresten ergeben.

Obwohl ein Kredit von über 1 Mio. € getilgt wurde und kein neuer Kredit aufgenommen wurde, kann das Haushaltsjahr positiv abgeschlossen werden, so Frau Ruf.

9.2 Beschlussfassung zu über-/außerplanmäßigen Ausgaben

Die relevanten Haushaltsstellen zu über- oder außerplanmäßigen Ausgaben wurden von Herrn Wegner in einer Tischvorlage aufgelistet. U. a. haben durch das Hochwasser verursachte Kosten zu überplanmäßigen Ausgaben geführt.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von den Zahlen Kenntnis und stimmt den bisher noch nicht beschlossenen über- und außerplanmäßigen Ausgaben zu.

einstimmig angenommen

9.3 Jagdgenossenschaften: Kostenübernahme für die Reparaturen der Hochwasserschäden

Frau Ruf teilt mit, dass die Schäden an den Feldwegen durch das Hochwasser von den Jagdgenossenschaften Gablingen und Lützelburg beseitigt wurden. Die Gemeinde Gablingen übernimmt für die Instandhaltung der Feld- und Waldwege regelmäßig 50 % der angefallenen Kosten als Zuschuss. Ausnahmsweise sollen 100 % der Kosten von der Gemeinde übernommen werden. Die Kosten werden allerdings nicht gefördert.

Beschluss:

Die Kosten für die Beseitigung der Hochwasserschäden durch die Jagdgenossenschaften Gablingen und Lützelburg werden von der Gemeinde Gablingen zu 100 % übernommen.

einstimmig angenommen

10 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 17.12.2024

Beschluss:

Die Niederschrift vom 17.12.2024 wird genehmigt.

einstimmig angenommen

11 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Frau Ruf gibt die Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 26.11.2024 bekannt:

- Neubau Ganztagsgebäude: Um- bzw. Neuplanung aufgrund der neuesten Schülerprognose, den aktuellen Geburtenzahlen und der Aussage zur Förderfähigkeit der Mittagsbetreuung. Der Fokus soll auf einer einfachen, flächenschonenden, funktionellen und günstigen Bauweise liegen.
- PV-Anlage Kläranlage Gablingen: Ausführung von 3 PV-Anlagen
- Ortszentrum Gablingen: Abrechnung Architekturbüro 17A mit 58.286,32 €
- Vorgezogener Zuschussantrag des SV Gablingen: Erneuerung der Kellerfenster, Zuschuss von 50 % der Rechnung bis zu 2.710 €

Kenntnis genommen

12 Informationen aus der Verwaltung

Frau Ruf gibt bekannt, dass am vergangenen Wochenende der Bewuchs an der Holzgasse teilweise zurückgenommen wurde. Die Verjüngungsmaßnahme wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, abgestimmt. Das gelagerte Schnittgut wird zeitnah abgefahren.

13 Termine

Die nächste Gemeinderatssitzung wird am 18. Februar 2025 stattfinden.

14 Anfragen der Gemeinderäte

Zur Meldung der Wasserzählerstände regt GR Wittmann an, die Aufforderungsschreiben früher zu verschicken. Frau Ruf gibt diese Anregung weiter. Die Meldung über den QR-Code erfordert den geringsten Verwaltungsaufwand.

GR Pius Kaiser regt an, bei Veröffentlichungen/Amtlichen Bekanntmachungen nicht nur die Flurnummer, sondern auch die Lagebezeichnung (Straßennamen) anzugeben.

Um 20:51 Uhr schließt 1. Bürgermeisterin Karina Ruf die Sitzung des Gemeinderates.

Karina Ruf
1. Bürgermeisterin

Therese Schuster
Schriftführerin