

## Niederschrift

---

**Sitzung:** öffentliche Sitzung des Gemeinderates (GR/005/2025)  
**Datum:** Dienstag, 08.04.2025  
**Beginn:** 19:30 Uhr  
**Ende:** 22:10 Uhr  
**Ort:** Rathaus Gablingen - Sitzungssaal -

---

### **Anwesend:**

#### Vorsitzende

1. Bürgermeisterin Karina Ruf

#### Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Erwin Almer	
Gemeinderat	Philipp Brauchler	(anwesend ab 20:20 Uhr)
Gemeinderat	Dr. Albert Eding	
Gemeinderat	Steffen Fabry	
Gemeinderat	Klaus Heidenreich	
Gemeinderat	Pius Kaiser	
Gemeinderat	Werner Kapfer	
Gemeinderat	Christoph Luderschmid	
Gemeinderat	Franz Rotter	
Gemeinderat	Martin Uhl	
Gemeinderat	Josef Wetzstein	
Gemeinderat	Thomas Wittmann	

#### Verwaltung

Verwaltung Anita Greger  
Roland Wegner  
Kai Fiedler

### **Abwesend und entschuldigt:**

#### Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Wolfgang Dehmel	(beruflich verhindert)
Gemeinderat	Helmut Grieshaber	(privat verhindert)
2. Bürgermeister	Christian Kaiser	(privat verhindert)
Gemeinderätin	Lena Zimmermann	(privat verhindert)

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung:

- 1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung
- 2 Haushaltsplanung 2025
  - 2.1 Vorbericht
  - 2.2 Würdigung Bürgermeisterin und Fraktionsvorsitzende
  - 2.3 Beschlussfassung über Empfehlungen des Haupt- und Finanzausschusses 064/2025
  - 2.4 Erlass der Haushaltssatzung mit Haushaltsplan für den Verwaltungs- und Vermögenshaushalt
- 3 Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Nahwärmeversorgung Gablingen: Photovoltaikanlage und Heizzentrale" 022/2025
  - Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
  - Abwägung und Beschluss der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und verkürzte öffentliche Auslegung
- 4 Bauanträge
  - 4.1 Bauantrag Nr. 11/2025 (AZ: 2-3523-2024-BA-120) 045/2025
    - Grundstück in Gablingen, Ehlingteile, Fl.Nr. 1202, Gemarkung Gablingen
    - Vorhaben: Ersatzneubau der bestehenden Gebäudehülle
  - 4.2 Bauantrag Nr. 12/2025 (AZ: 51.15-1711-DB/45-24) 046/2025
    - Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; Antrag nach §4 BImSchG, Errichtung und Betrieb einer Bauschuttrecyclinganlage, Nähe Industriestraße, Fl.-Nr. 559, Gemarkung Gablingen
  - 4.3 Bauantrag Nr. 13/2025 (AZ: 2-3633-2024-BA-110) 042/2025
    - Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Am Stocket 36, Fl.Nr. 282/3, Gemarkung Lützelburg
    - Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses
  - 4.4 Bauantrag Nr. 14/2025 (AZ: 2-11-2025-BA-110) 043/2025
    - Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Elias-Holl-Straße 19, Flur-Nr. 21, Gemarkung Lützelburg
    - Vorhaben: Balkonerweiterung an ein bestehendes ZFH + Vordacherweiterung Garage + Errichtung 3. Wohneinheit im Dachgeschoss
  - 4.5 Bauantrag Nr. 15/2025 (AZ: 2-3797-2024-BA-110) 044/2025
    - Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Pf.-Wiedemann-Straße 5 a, Flur-Nr. 165/114, Gemarkung Lützelburg
    - Vorhaben: Neubau eines Passiv-Doppelhauses mit 2 Garagen
  - 4.6 Bauantrag Nr. 16/2025 (AZ: 2-720-2025-BA-110) 048/2025
    - Grundstück in Gablingen, Humboldtstraße 9, Fl.Nr. 2023/51, Gemarkung Gablingen
    - Vorhaben: Neubau einer Garagenaufstockung zur Wohnraumerweiterung
  - 4.7 Bauantrag Nr. 01/2025 (AZ: 2-3500-2024-BA-110) 047/2025
    - Grundstück in Gablingen, OT Holzhausen, Wertinger Straße 3 b, Fl.Nr. 3420/3, Gemarkung Gablingen
    - Vorhaben: Mehrgenerationenhaus mit 3 Wohneinheiten

- Ersetzung des Einvernehmens durch das LRA
- |     |  |          |
|-----|--|----------|
| 4.8 | Bauantrag Nr. 15/2022 (AZ: 2.541-2022-BA-110)<br>Grundstück in Gablingen, OT Holzhausen, Kaffeeberg 23, Fl.Nr. 3410/29, Gemarkung Gablingen<br>Vorhaben: Errichtung einer Außenanlage mit Pool und Nebenanlage<br>Rückmeldung zur Anhörung   | 051/2025 |
| 5   | Bauvoranfrage Nr. 3/2025<br>Grundstück in Gablingen, Bauernstraße 7, Flur-Nr. 35, Gemarkung Gablingen<br>Vorhaben: Umbau, Sanierung und Umnutzung des Bestandsgebäude in Wohn-, Büro- und Geschäftsflächen<br>Anfrage zum Überbau mittels Wärmedämmung und Fassadenverkleidung auf öffentlicher Fläche | 050/2025 |
| 6   | Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 11.03.2025  |          |
| 7   | Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen  |          |
| 8   | Informationen aus der Verwaltung   |          |
| 9   | Termine  |          |
| 10  | Anfragen der Gemeinderäte  |          |

# Öffentliche Sitzung

---

## 1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung

---

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

Des Weiteren begrüßt Sie Frau Ingrid Knöpfle, die künftig die Presseartikel für die Augsburgische Allgemeine schreibt.

### **Beschluss:**

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

**einstimmig angenommen**

---

## 2 Haushaltsplanung 2025

---

### 2.1 Vorbericht

---

Der Kämmerer bezieht sich auf die vier vorausgegangenen Sitzungen des Haupt- und Finanzausschusses und präsentiert die wesentlichen Einnahmen und Ausgaben des Haushaltsplans 2025 anhand von grafischen Darstellungen sowie des Vorberichts.

Er hebt in seinem Vortrag hervor, dass der Haushaltsplan eine solide und zukunftsorientierte Ausrichtung aufweist. Dieser Plan würde sowohl den aktuellen Bedürfnissen gerecht werden als auch vorausschauende Investitionen für die Zukunft berücksichtigen. Zahlreiche geplante Ausgaben stellen essentielle und sinnvolle Investitionen in Schlüsselbereichen wie Infrastruktur, Daseinsvorsorge, Bildung und soziale Einrichtungen dar – Sektoren, die für das Wohl und die Lebensqualität der Bürger von größter Bedeutung sind.

Gleichzeitig sei nicht zu leugnen, dass einige der Investitionen mit finanziellen Herausforderungen verbunden wären. Einige der vorgesehenen Ausgaben erforderten eine langfristige Finanzierung, um die Nachhaltigkeit und Qualität der angebotenen Dienstleistungen auch in Zukunft sicherzustellen.

Insgesamt betont er, dass dieser Haushaltsplan von allen Beteiligten ein ausgeprägtes Bewusstsein für die Notwendigkeit verlange, flexibel auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können. Es gelte, die Weichen so zu stellen, dass einerseits dringende Bedürfnisse gedeckt würden, andererseits aber auch eine stabile finanzielle Grundlage für die kommenden Jahre geschaffen oder erhalten bleibe.

**Kenntnis genommen**

---

### 2.2 Würdigung Bürgermeisterin und Fraktionsvorsitzende

---

#### Würdigung Erste Bürgermeisterin:

Für die Erste Bürgermeisterin Karina Ruf stellt der Haushaltsplan 2025 samt Finanzplan 2026-2028 Weichen für folgende wichtige Projekte, die sie exemplarisch mit Erläuterungen zum aktuellen Sachstand aufführt:

Projektentwicklung Ortszentrum, Ganztagesbetreuung, Wohnraumschaffung durch ein Neubaugebiet, Beteiligung an der Renergiewerke Gablingen GmbH, Neubau Feuerwehrhaus und Erwerb von Feuerwehrfahrzeugen.

Sehr am Herzen liegt ihr auch die Vereinsförderung, bei der alle Anträge berücksichtigt werden konnten.

Die Finanzlage ist derzeit stabil. Mit einem abschließenden Dank an alle Beteiligten verbunden bittet sie um Zustimmung zum vorgelegten Zahlenwerk.

#### Würdigung der Fraktionen:

Für GR Martin Uhl (CSU) macht der Verwaltungshaushalt die finanziellen Rahmenbedingungen erlebbar und der Vermögenshaushalt sie sichtbar. Diese Darstellung erläutert er mit vielen Beispielen.

Wichtig für ihn ist das Zusammenspiel mit den freiwillig Aktiven in der Gemeinde. Ehrenamt sei unbezahlbar und unverzichtbar, was die Gemeinde Gablingen im Rahmen der Möglichkeiten unterstützt.

Die Fraktion der Freien Wähler stellen angesichts der vielen laufenden Projekte keine zusätzlichen Anträge, erläutert Steffen Fabry. In seiner Analyse bringt er zum Ausdruck, dass die Zuführungsrate vom Verwaltungs- zum Vermögenshaushalt deutlich kleiner ausfällt, als in den vorangegangenen Jahren.

Thomas Wittmann (CSM) informiert, dass die Einflussmöglichkeiten der Gemeinde bei den Einnahmen des Verwaltungshaushaltes nicht sehr groß seien und damit die Gestaltung der Hebesätze eine entsprechende Bedeutung haben. Allerdings hält seine Fraktion den Hebesatz der Gewerbesteuer mit aktuell 380 Punkten für zu hoch und erläutert das anhand des Beispiels der Stadt Gersthofen, die 20 Punkte darunterliegen. Da man ansonsten bei den anderen Projekten mitgewirkt habe, stellt er die Zustimmung zum Haushalt trotzdem in Aussicht.

Christoph Luderschmid (JBG) merkt an, dass das Gesamtvolumen des Haushaltes mittlerweile drei Millionen Euro höher liegt als noch vor drei Jahren. Die (negativen) Auswirkungen bei den Schlüsselzuweisungen und der Kreisumlage belegen, dass Gablingen eine leistungsstarke Kommune sei. Für seine Fraktion sei es wichtig, dass die Baumaßnahmen „Haus der Gesundheit“ und das 4-Familienhaus vorangetrieben werden.

Josef Wetzstein (Die Grünen / SPD) hebt hervor, dass bei den wichtigen Projektentwicklungen ein hoher Beratungsaufwand investiert werde, der dann auch meist zu einstimmigen Ergebnissen führt. Seine Fraktion hält es für den richtigen Schritt, im Neubaugebiet ein Wärmenetz zu bauen, das sich auf erneuerbare Energien stützt. Die Verwaltung sei zwar ausreichend aufgestellt, jedoch wäre die Erweiterung der Kapazitäten für Baumaßnahmen wünschenswert, um noch schneller in der Umsetzung sein zu können.

### **Kenntnis genommen**

---

## **2.3 Beschlussfassung über Empfehlungen des Haupt- und Finanzausschusses**

---

### **Sachverhalt:**

Der Haupt- und Finanzausschuss hat sich mit dem Haushaltsplan 2025 erstmals am 17.10.2024 beschäftigt. Es folgten weitere Sitzungen am 13.02.2025, 27.02.2025 und 18.03.2025. Darin wurden Anträge, relevante Projekte und Haushaltsansätze besprochen und definiert. Ebenfalls wurde in diesem Zusammenhang die Bildung von Haushaltsresten zum Finanzjahr 2024 festgelegt.

### **Beschluss:**

Den Empfehlungen des Haupt- und Finanzausschuss zum Haushaltsjahr 2025 inkl. den Haushaltsresten 2024 wird zugestimmt.

**einstimmig angenommen**

---

## **2.4 Erlass der Haushaltssatzung mit Haushaltsplan für den Verwaltungs- und Vermögenshaushalt**

---

Herr Wegner verliest die Haushaltssatzung.

### **Beschluss:**

Der Haushaltsplan 2025 wird mit seinen Ansätzen und Abschlussziffern samt seinen Anlagen mit einem Gesamtvolumen von 20.711.372 € festgestellt und die vorgetragene Haushaltssatzung mit Wirkung zum 01.01.2025 erlassen.

**einstimmig angenommen**

---

## **3 Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Nahwärmeversorgung Gablingen: Photovoltaikanlage und Heizzentrale" -Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB -Abwägung und Beschluss der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und verkürzte öffentliche Auslegung**

---

### **Sachverhalt:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes 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.

Der Entwurf des o.g. Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2024 wurde vom Gemeinderat am 05.11.2024 gebilligt und die öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Beteiligung fand im Zeitraum 18.11.2024 bis 19.12.2024 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen (siehe Anlage der Niederschrift) werden heute in diesem Beschluss behandelt. Im Anschluss sollen die in der Sitzung behandelten Änderungen gebilligt und die erneute verkürzte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Beteiligung der betroffenen Behörden zu den geänderten/ergänzten Teilen des Bebauungsplans beschlossen werden.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Bescheid vom 21.03.2025 vom Landratsamt Augsburg genehmigt und wird am 11.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung ist ab diesem Tag rechtskräftig.

Frau Greger weist darauf hin, dass die Dienstbarkeit für die CEF Maßnahme notariell eingetragen wurde, die für die Ausgleichsfläche wird nachgeholt, sobald es der Gesundheitszustand der Eigentümerin zulässt.

## Anlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans

Der Abwägungsbeschluss mit Teil A Planzeichnung, Teil B Textliche Festsetzungen, Teil C Begründung und den Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.02.2025
- Artenschutzgutachten saP
- CEF-Maßnahmenplan
- schalltechnische Untersuchung vom Januar 2025
- Typendatenblätter zu den technischen Anlagen

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

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den **Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Nahwärmeversorgung Gablingen: Photovoltaikanlage und Heizzentrale“** in der Fassung vom 18.02.2025 mit den beschlossenen Änderungen und beschließt die erneute verkürzte Auslegung gemäß § 4a Abs.3 BauGB mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplans.

**einstimmig angenommen**

---

## **4 Bauanträge**

---

### **4.1 Bauantrag Nr. 11/2025 (AZ: 2-3523-2024-BA-120) Grundstück in Gablingen, Ehlingteile, Fl.Nr. 1202, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Ersatzneubau der bestehenden Gebäudehülle**

---

#### **Vorhaben:**

Der Bauherr betreibt seit 1999 auf seinem Grundstück eine Recyclinganlage, 2007 wurde eine weitere Halle für die Sortierung, Verkleinerung und Lagerung von sortenreinem Kunststoff genehmigt. Mit dem jetzigen Vorhaben plant der Bauherr die bestehende Hülle der Halle (Bullenmaststall) abzureißen und einen Ersatzbau zu errichten. Die Bodenplatte bleibt erhalten. Die jetzige Halle hat eine Länge von 66,05 m, ist 26,27 m breit und 6,59 m hoch.

Die neu geplante Halle wird in der Länge um 6,61 m auf 59,44 m verkürzt, die Breite bleibt unverändert. Es wird ein Vordach mit einer Breite von 5,80 m auf der südlichen und östlichen Gebäudeseite errichtet. Im Zuge des Ersatzbaus wird die Halle auf 9,45 m erhöht. Das geplante Gebäude entspricht den Maßen der 2007 genehmigten Halle. Die Nutzfläche im Erdgeschoss liegt bei 1353,69 m<sup>2</sup>. Das vorhandene Untergeschoss hat eine Nutzfläche von 1472,74 m<sup>2</sup>.

Der Bauherr betreibt eine Anlage zur Lagerung und Verarbeitung sortenreiner Kunststoffe. Die Kunststoffe werden sortiert und in den dementsprechenden Lagerflächen gelagert. Des Weiteren werden die Kunststoffe mit Schredder und Mühle zerkleinert und in sogenannte BigBags abgefüllt.

An Geräten kommen Schredder, Mühle, Förderband, Silo, Presse und Container zur Anwendung. Die Produktion findet in der Halle von 06:00 Uhr – 06:00 Uhr im 3-Schichtbetrieb statt. Aktuell sind 7 Beschäftigte, davon 5 in den Stoßzeiten von 07:00 – 16:00 Uhr tätig. Der Verkehr findet in der Zeit von 07:00 – 16:00 Uhr mit LKWs und Stapler statt, täglich ca. drei LKWs und vier Stapler.

#### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und wird als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB i.V.m. Abs. 4 Nr. 6 BauGB beurteilt. Bauplanungsrechtlich wird es als bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs gesehen. Die Erschließung ist gesichert, öffentliche Belange sind nicht beeinträchtigt. Die notwendigen Eingrünungen wurden mittels Freiflächenplan dargestellt. Das Grundstück hat eine Größe von 28.280,00 m<sup>2</sup> und soll mit einer Grundfläche (Gebäude und versiegelte Flächen) von insgesamt 10.953,00 m<sup>2</sup> bebaut werden, dies entspricht einer GRZ von 0,39. Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig.

**Stellplätze:** Vier Stellplätze sind notwendig, sechs werden errichtet.

**Erschließung:** Die Erschließung ist vorhanden.

**Immissionsschutz:** In der Halle ist Gehörschutz zu tragen, da der Lärmschutzbereich bei über 80 dB liegt. Die im Außenbereich geforderten Schalleistungsregeln werden eingehalten.

**Naturschutz:** Es bestehen grundsätzlich keine naturschutzfachlichen Bedenken gegen das Vorhaben, das Vorhaben ist genehmigungsfähig unter Auflagen.

**Denkmalschutz:** Es wird empfohlen, neben dem Baugenehmigungsverfahren für das Vorhaben einen Antrag auf ein eigenständiges, denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren gem. Art. 7 BayDSchG durchzuführen, da sich ein Bodendenkmal in der Nähe befindet.

**Wasserrecht:** Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.

**Abstandsflächen:** Die Abstandsflächen werden eingehalten.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen für den Ersatzneubau der bestehenden Gebäudehülle auf dem Grundstück Ehlingteile, Flur-Nr. 1202, Gemarkung Gablingen.

**angenommen**

**Ja 12 Nein 0**

### **Anmerkung:**

*GR Pius Kaiser ist von der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen.*

---

## **4.2 Bauantrag Nr. 12/2025 (AZ: 51.15-1711-DB/45-24) Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; Antrag nach §4 BImSchG, Errichtung und Betrieb einer Bauschuttrecyclinganlage, Nähe Industriestraße, Fl.-Nr. 559, Gemarkung Gablingen**

---

### **Sachverhalt:**

Zu dem Bauvorhaben wurde die Gemeinde Gablingen im Juli 2024 im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung beteiligt, diesem wurde vom Bauausschuss in seiner Sitzung vom 16.07.2024 zugestimmt.

Im August fand seitens des Antragstellers eine Umplanung statt und es hätte einer erneuten Beteiligung der Gemeinde Gablingen bedurft, zumal hier auch baurechtliche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der GRZ und einer Befreiung von der Baugrenze im nordöstlichen Bereich notwendig sind.

Für die erneute Planung wurde seitens des Landratsamts das Einvernehmen der Gemeinde nicht eingeholt.

Die Anlage wurde ohne Zustimmung der Gemeinde genehmigt, der Bescheid ist rechtswidrig aber gegenüber dem Bauherrn bestandskräftig. Auf die Einreichung einer Klage wurde seitens

der Gemeinde verzichtet. Am 20.02.2025 ist der Bescheid in der Gemeinde Gablingen eingegangen. Es wurde mit dem Landratsamt Augsburg eine nachträgliche Beteiligung vereinbart.

### **Vorhaben:**

Der Bauherr plant die Errichtung einer Schüttguthalle und Schüttgutboxen. Die Anlage dient zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen und gefährlichen Abfällen, sowie bauwirtschaftlichen Produkten und Recyclingmaterial/mineralischen Ersatzbaustoffen, der sonstigen Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen sowie zum Brechen, Trocknen, Mahlen und Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein.

Es kommen Siebanlagen, Prallbrecher, Förderbänder und Bagger mit Spitzmeißel zum Einsatz.

Im 1. Bauabschnitt werden drei überdachte Lagerboxen mit einer Größe von je 125,87 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 9,85 m errichtet, eine Halle mit Überdachung mit einer Größe von ca. 1230 m<sup>2</sup> (41mx30m), 12 m Höhe und asphaltierte Flächen (Fläche 1 -3 in der Flächenaufteilung).

Im 2. Bauabschnitt soll eine asphaltierte Fläche, ein asphaltierter variabler Boxenbereich und ein Baulager (Fläche 4-5) entstehen. Es ist geplant im Betrieb drei Personen zu beschäftigen.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

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

-Es ist ein GI Industriegebiet festgesetzt.

-Baugrenzen sind festgesetzt.

-Die GRZ ist mit 0,8 und die GFZ mit 1,6 festgesetzt.

Das Grundstück hat eine Größe von 7131 m<sup>2</sup> und wird mit einer Fläche von 2880,25 m<sup>2</sup> bebaut. Dies entspricht einer GRZ I von 0,40.

Zusätzlich werden 3322,14 m<sup>2</sup> für Lagerplätze und Wege versiegelt, so dass insgesamt eine überbaute Fläche von 6101,39 m<sup>2</sup> entsteht, dies entspricht einer GRZ II von 0,86.

Die Baugrenze wird auf der nordöstlichen Seite überschritten. Die Festsetzung bezüglich der GRZ und Baugrenze sind nicht eingehalten. Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig, es sind jedoch Befreiungen von den Festsetzungen notwendig.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen sind notwendig:

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung-Einhaltung GRZ 0,8**

Die GRZ wird um 0,06 überschritten.

Begründung: Die Lagerfläche soll möglichst optimal genutzt werden und muss aus wasserrechtlichen Gründen vollständig asphaltiert werden.

### **Baugrenze**

Die Baugrenze wird im Norden und Osten überschritten.

Begründung: Aus Gründen der wirtschaftlichen Nutzung der Lagerflächen soll der Abstand der offenen Lagerhalle (Schüttguthalle) und des variablen Boxenbereichs zum nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze auf 3,0 m reduziert werden. Ein 3,0 m breiter Grünstreifen bleibt vorhanden. Die Überschreitung liegt bei insgesamt 430 m<sup>2</sup>.

Abstandsflächen: Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Stellplätze: Gemäß der Stellplatzsatzung sind für Industriebetriebe bzw. Lagerräume ein Stellplatz je 70 m<sup>2</sup>/bzw. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder 3 Beschäftigte zu stellen.

Wird die Anzahl der Mitarbeiter gewertet, muss ein Stellplatz nachgewiesen werden.

Der Stellplatznachweis liegt noch nicht vor, er wurde im Landratsamt Augsburg nachgefordert.

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über die Industriestraße, eine Dienstbarkeit über ein Geh- und Fahrrecht liegt vor. Die Versickerung erfolgt auf dem Grundstück in Sammelbehältern oder in die Bodenzone.

Die Erschließung an das Wasser- und Schmutzwassernetz der Gemeinde sind nicht Bestandteil des Antrags und müssten über ein Grunddienstbarkeit des Grundstücks Flur-Nr. 558 nachgewie-

sen werden.

**Verkehr:** Täglich liefern max. 20 Lkw zur Tagzeit (zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr) Material an und ab. Zusätzlich fahren 20 Kleintransporter zur Tagzeit (zwischen 6:00 Uhr und 20:00 Uhr). Vereinzelt können auch vor 6:00 Uhr LKWs das Betriebsgelände verlassen, so dass im Ansatz in der lautesten Nachtstunde zwischen 5:00 und 6:00 Uhr 5 LKWs berücksichtigt werden.

**Immissionsschutz:**

Es liegen Lärmschutzgutachten vor, hinsichtlich des Lärmschutzes spricht nichts gegen das Vorhaben. Staubniederschlagungen sind durch geeignete mobile Wasserbedüsungsanlagen zu vermeiden. Bei trockener Witterung sind die Fahrwege zu befeuchten. Es ist sicherzustellen, dass Verschmutzungen auch außerhalb des Betriebsgeländes durch Fahrzeuge nach Verlassen des Anlagenbereichs vermieden oder zumindest umgehend beseitigt werden.

Tagsüber dürfen auf dem Nachbargrundstück, Flur-Nr. 558, Industriestr. 7 die Werte von 63 dB nicht überschritten werden.

**Brand- und Katastrophenschutz, Wasserrecht, Naturschutz:**

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben, bezüglich des Naturschutzes sind Auflagen einzuhalten.

**Wasserrecht:**

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wurde die Eignung des geplanten Vorhabens festgestellt.

**Nachbarschaftsunterschriften:**

Die Nachbarschaftsunterschriften liegen nicht vor.

Frau Greger erläutert die verkehrsrechtliche Situation in der Industriestraße. Bis zur Flur-Nr. 557 ist der Weg gewidmet, bei dem restlichen Teil der Straße in Richtung Flur-Nr. 556/4 handelt es sich um einen nicht gewidmeten Feldweg. Auf den Luftbildaufnahmen ist zu erkennen, dass die Wege nicht entsprechend den Grenzen genutzt werden. Der Feldweg verläuft über das Grundstück des Bauherrn, die landwirtschaftlichen Flächen ragen in den gemeindlichen Feldweg hinein. Die Flur-Nr. 557/1 ist im Besitz der Gemeinde Gablingen. Hier besteht Handlungsbedarf zur Bereinigung.

In der anschließenden Diskussion wird nochmals verdeutlicht, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, trotz Vorliegen eines Immissionsschutzgutachtens, Bedenken zu diesem Vorhaben bestehen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben zur Errichtung und Betrieb einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen und gefährlichen Abfällen, sowie zum Brechen, Trocknen, Mahlen und Klassieren von natürlichem oder künstlichem Gestein und den Befreiungen auf dem Grundstück Nähe Industriestraße, Flur-Nr. 559, Gemarkung Gablingen zu.

**angenommen**

**Ja 8 Nein 5**

---

**4.3     Bauantrag Nr. 13/2025 (AZ: 2-3633-2024-BA-110)  
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Am Stocket 36, Fl.Nr. 282/3, Gemarkung Lützelburg  
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses**

---

**Vorhaben:**

Das bestehende Wohnhaus wurde abgerissen und der Bauherr plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit einer mittelgroßen Garage im Haupthaus mit drei Stellplätzen. Es entstehen zwei Vollgeschosse, eines im Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von 473,13 m<sup>2</sup> und ein Vollgeschoss im Keller mit einer Nutzfläche von 236,18 m<sup>2</sup>. Hier befinden sich die Garage, die Technik und ein

Gästebereich. Das Kellergeschoss gilt als Vollgeschoss, wenn deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche, dies ist hier gegeben. Die Gesamthöhe des Hauses beträgt 6,9 m, ab Geländeoberkante sind es 3,75 m.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt, es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kreuzfeld und Ziegelstadl, rechtskräftig seit 17.05.1968 und der 6. Änderung, rechtskräftig seit 11.07.1988.

### **Festsetzungen im Bebauungsplan:**

- Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Baugrenzen sind festgesetzt.
- Die GRZ ist mit 0,2 und die GFZ mit 0,3 festgesetzt.
- Es ist die offene Bauweise unter Einhaltung der Abstandsflächen festgeschrieben.
- Die Gebäude sind mit einem Satteldach mit Dachziegeleindeckung zu gestalten, die zulässige Dachneigung liegt bei 28 – 32 Grad.
- Zwei Vollgeschosse sind zwingend einzuhalten.
- Hier findet die BauNVO 1968/1970 Anwendung – keine Anrechnung der Nebengebäude, Garagen, Zufahrten etc.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 1856 m<sup>2</sup> und soll mit einer Grundfläche von 655 m<sup>2</sup> überbaut werden. Die anrechenbare Grundfläche beträgt auf Grund der Anwendung der BauNVO 505,85 m<sup>2</sup>, die überbaute Geschossfläche liegt bei 810,63 m<sup>2</sup>.

Daraus ergibt sich eine GRZ von 0,28 und eine GFZ von 0,44, die Festsetzungen sind nicht eingehalten. Das Bauvorhaben ist bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässig, benötigt aber Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

### **Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind erforderlich:**

1. Überschreitung der Baugrenze auf der Westseite  
Die Überschreitung der Baugrenze auf der Westseite beträgt 4,90 m.  
Begründung: Der Gebäudeabstand nach Osten hin ist größer und die Garage wird im Hauptgebäude eingebaut. Auf Nebengebäude und Garagen auf dem Grundstück wird verzichtet.
2. § 3 Maß der baulichen Nutzung - GRZ  
Die zulässige GRZ von 0,2 wird um 0,08 überschritten.  
Begründung: Das Gebäude ist als ein eingeschossiges Flachdachgebäude mit Erschließung und Garage im Untergeschoss geplant. Die Garage, die die GRZ erhöht, tritt kaum in Erscheinung und das Gebäude wurde kompakt geplant, so dass eine große zusammenhängende Grünfläche entsteht, die nicht durch freistehende Nebengebäude, Wege und Zufahrten verstellt ist, die aber nicht zur GRZ zählen würden (BauNVO 1968).
3. § 3 Maß der baulichen Nutzung - GFZ  
Die zulässige GFZ von 0,3 wird um 0,14 überschritten.  
Begründung: Da das Untergeschoss ein Vollgeschoss ist, werden alle Räume des Untergeschosses zur Geschossfläche hinzugerechnet, auch die große Tiefgarage. Dies erhöht die zulässige GFZ, obwohl die meisten Räume nicht in Erscheinung treten. Das Gebäude wirkt dadurch kleiner als vergleichbare Gebäude in der Umgebung, die zwar die GFZ einhalten, aber die Zweigeschossigkeit deutlicher zur Geltung bringen und große Garagen außerhalb des Hauses errichtet haben, die aber nicht zur GFZ zählen.
4. § 7 Gestaltung der Gebäude – Dach Hauptgebäude (Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung)  
Das Wohnhaus ist mit einem Flachdach als Gründach geplant, statt einem Satteldach mit Ziegeleindeckung.

Begründung: Aus ökologischer Sicht ist es vorteilhaft, dass Dachwasser (Regenwasser) mit Verzögerung auf dem Grundstück zu versickern. Im Umfeld sind Flachdächer vorhanden.

5. § 7 Gestaltung der Gebäude – Terrassenüberdachung (Dachform, Dachneigung, Dach-eindeckung)  
Die Terrassenüberdachung wird, wie das Hauptgebäude auch, mit einem Flachdach statt Satteldach gestaltet.

Begründung: Die Überdachung des Hauptgebäudes erstreckt sich auf die Terrassenüberdachung, die Dachneigung kann nicht eingehalten werden.

Stellplätze: Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze liegt bei zwei, es werden drei Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen.

Nachbarunterschriften: Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Erschließung: Die Erschließung ist gesichert.

Abstandsflächen: Die Abstandsflächen werden eingehalten.

In der anschließenden Beratung wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Bäume an der südwestlichen Grundstücksgrenze zur Eingrünung, entsprechend der Darstellung des Bebauungsplans, erhalten bleiben müssen. Dies soll von der Verwaltung mit überprüft werden. Des Weiteren weißt die Gemeinde darauf hin, dass hier mit Immissionen auf Grund der Viehweide (Rinder) zu rechnen ist. Die Tiere werden hier dauerhaft gehalten.

### Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Am Stocket 36, Fl.Nr.282/3, Gemarkung Lützelburg und stimmt den Befreiungen zu.

**einstimmig angenommen**

---

**4.4 Bauantrag Nr. 14/2025 (AZ: 2-11-2025-BA-110)  
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Elias-Holl-Straße 19, Flur-Nr. 21, Gemarkung Lützelburg  
Vorhaben: Balkonerweiterung an ein bestehendes ZFH + Vordacherweiterung Garage + Errichtung 3. Wohneinheit im Dachgeschoss**

---

### Vorhaben:

Das bestehende Zweifamilienhaus mit Baugenehmigung von 18.03.1974 soll durch den Ausbau des Dachgeschosses zu einem Dreifamilienhaus erweitert werden.

Des Weiteren ist eine Balkonerweiterung und Garagenvordacherweiterung geplant.

Am Bestandsgebäude findet keine weitere Veränderung statt. Die Wohnung im Dachgeschoss wird eine Wohnfläche von ca. 70 m<sup>2</sup> haben.

Die Balkone werden im 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss um 9,34 m<sup>2</sup> (1,12 m Breite x 8,32 m Länge) erweitert.

Das Vordach der bestehenden Garage (aktuelle Länge 7,01 m) wird um 1,48 m auf einer Breite von 6,01 m erweitert.

### Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt, es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lützelburg Nord, rechtskräftig seit dem 24.10.1980.

#### Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Es ist ein MI festgesetzt.
- Baugrenzen sind festgesetzt.
- Die zulässige Dachneigung liegt bei 30 – 35 Grad bei zweitem VG im DG.
- Die GRZ ist mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt.
- Es ist die offene Bauweise unter Einhaltung der Abstandsflächen festgeschrieben.
- Die Zahl der Vollgeschosse liegt bei II.
- Garagen dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 8,50 m ausgeführt werden.
- Hier findet die BauNVO 1968/1970 Anwendung – keine Anrechnung der Nebengebäude, Garagen, Zufahrten etc.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 544 m<sup>2</sup> und soll mit einer Grundfläche von 143 m<sup>2</sup> überbaut werden. Die anrechenbare Grundfläche beträgt auf Grund der Anwendung der BauNVO 134 m<sup>2</sup>, die angerechnete überbaute Geschossfläche liegt bei 429 m<sup>2</sup>. Es ergibt sich daraus eine GRZ von 0,26 und eine GFZ von 0,79, die Festsetzungen sind eingehalten. Durch die Vordacherweiterung beträgt die Grenzbebauung 8,49 m, die Festsetzung ist ebenfalls eingehalten. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässig.

**Stellplätze:** Für die dritte Wohneinheit im Dachgeschoss ist ein Stellplatz, und ein weiterer Stellplatz für Besucher nachzuweisen. Die zwei erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen. Die beiden vorhandenen Wohnungen wurden mit den dazu gehörigen Stellplätzen genehmigt.

**Abstandsflächen:** Die Abstandsflächen werden eingehalten.

**Nachbarunterschriften:** Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen für das Vorhaben Balkonerweiterung an ein bestehendes ZFH, Vordacherweiterung Garage und Errichtung 3. Wohneinheit im Dachgeschoss auf dem Grundstück Elias-Holl-Straße 19, Flur-Nr. 21, Gemarkung Lützelburg.

**einstimmig angenommen**

---

**4.5      Bauantrag Nr. 15/2025 (AZ: 2-3797-2024-BA-110)**  
**Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Pf.-Wiedemann-Straße 5 a, Flur-Nr. 165/114, Gemarkung Lützelburg**  
**Vorhaben: Neubau eines Passiv-Doppelhauses mit 2 Garagen**

---

#### **Sachverhalt:**

Die Bauvoranfrage war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 10.09.2024 und unter TOP 5.2 der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 17.09.2024. Der Bauantrag entspricht weitestgehend der Bauvoranfrage. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung das Einvernehmen zur Bauvoranfrage und die Befreiungen in Aussicht gestellt.

#### **Vorhaben:**

Die Bauherren planen den Neubau eines Doppelhauses als Passivhaus mit jeweils zwei Stellplätzen (Garage und Stellplatz). Jede Haushälfte hat eine Wohnfläche von 144,42 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von 28,96 m<sup>2</sup>. Das geplante Doppelhaus soll mit 2 Vollgeschossen plus Dach gebaut werden.

Das Grundstück mit einer Größe von 588 m<sup>2</sup> soll geteilt werden, der Teilungsantrag ist in Bearbeitung.

#### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans L12 „Gruberfeld BA2“.

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

- Es dürfen Einzel- oder Doppelhäuser gebaut werden.
- Die Mindestgröße je Baugrundstück sind 380 m<sup>2</sup>.
- Die GRZ ist mit 0,4 und die GFZ mit 0,8 festgesetzt.
- Zulässig sind Satteldächer mit rot bis rotbrauner Dachziegeleindeckung mit einer Neigung von 33-38°.
- 2 Vollgeschosse sind zulässig, das 2. VG muss unter dem Dach liegen.
- Die Firstrichtung ist Ost-West.

Das gesamte Grundstück mit einer Größe von 588 m<sup>2</sup> wird wie folgt bebaut:  
Wohngebäude gesamt 199,76 m<sup>2</sup> ergibt eine GRZ 0,34,  
Geschossfläche von 304 m<sup>2</sup> ergibt eine GFZ von 0,52.

Nach der Teilung ergeben sich folgende Berechnungen:

**Grundstück 1** mit der Doppelhaushälfte 1 hat eine Grundstücksfläche von 307,73 m<sup>2</sup> und wird mit einer Grundfläche von 99,88 m<sup>2</sup> überbaut, daraus ergibt sich eine GRZ von 0,32. Die überbaute Geschossfläche liegt bei 152 m<sup>2</sup>, dies ergibt eine GFZ von 0,49.

**Grundstück 2** mit der Doppelhaushälfte 2 hat eine Grundstücksfläche von 280,27 m<sup>2</sup> und wird mit einer Grundfläche von 99,88 m<sup>2</sup> überbaut, daraus ergibt sich eine GRZ von 0,35. Die überbaute Geschossfläche liegt bei 152 m<sup>2</sup>, dies ergibt eine GFZ von 0,54.

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig, es sind jedoch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig.

#### **Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind für das Vorhaben notwendig:**

1. Hauptfirstrichtung – West - Ost

Für das Doppelhaus soll die im B-Plan angegebene Firstrichtung des Gebäudes um 90° auf Nord-Süd gedreht werden.

Begründung: Aufgrund der baulichen Gegebenheiten ist die ursprüngliche Ausrichtung nicht einhaltbar, eine städtebauliche Beeinträchtigung wird nicht gesehen.

2. § 6.1 Gestaltung des Gebäudes - Dacheindeckung mit rot bis rotbraunen Dachziegeln

Die Dacheindeckung erfolgt mit schwarzen Ziegeln.

Begründung: Die Bauherren planen eine PV-Anlage und bevorzugen aus optischen Gründen eine dunkle Eindeckung.

Die Terrasse ist mit einem Glasdach statt einer Dachziegeleindeckung geplant.

Begründung: Es soll mehr Licht in den Wohnraum gelangen.

3. § 6.2 Garage - Satteldächer sind mit einer 25 Grad Neigung zu errichten.

Die Garage soll mit einem Pult- bzw. Flachdach mit einer Neigung von 3 Grad ausgestattet werden.

Begründung: Die gewählte Dachform fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, entspricht modernen Bauweisen und beeinträchtigt weder das Ortsbild noch nachbarliche Interessen. Gemäß Punkt 6.2 des Bebauungsplans sind hierfür Ausnahmen bis 5 Grad möglich.

4. § 8.2 Größe der Baugrundstücke – Mindestgröße 380 m<sup>2</sup>

Die Baugrundstücke liegen nach der Teilung unter den geforderten Mindestgrößen.

Begründung: Optimale Ausnutzung des Grundstücks.

Abstandsflächen: Die Abstandsflächen können auf der Giebelseite nicht eingehalten werden. Die Überschreitung liegt bei 0,20 m<sup>2</sup>. Die Abstandsflächenübernahme durch die Nachbarn wurde unterschrieben. Über die Befreiung entscheidet das Landratsamt.

Die Erschließung ist gesichert.

**Stellplätze:** Die nachgewiesenen zwei Stellplätze pro Doppelhaushälfte sind ausreichend.

Die **Nachbarschaftsunterschriften** liegen vor.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Neubau eines Passivdoppelhauses mit zwei Garagen auf dem Grundstück Pfr.-Wiedemann-Straße 5 a, Flur-Nr. 165/114, Gemarkung Lützelburg und stimmt den Befreiungen zu.

**angenommen**

**Ja 12 Nein 0**

**Anmerkung:**

*GR Uhl ist von der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen.*

---

**4.6      Bauantrag Nr. 16/2025 (AZ: 2-720-2025-BA-110)  
Grundstück in Gablingen, Humboldtstraße 9, Fl.Nr. 2023/51, Gemarkung Gablingen  
Vorhaben: Neubau einer Garagenaufstockung zur Wohnraumerweiterung**

---

**Vorhaben:**

Die Bauherren planen die bestehende Garage zur Wohnraumerweiterung aufzustocken. Über der Garage soll ein Büro- bzw. Schlafräum entstehen. Das Dach des Anbaus wird mit roten Dachziegeln eingedeckt und hat eine Neigung von 45 Grad.

Die Aufstockung hat eine Grundfläche von 35,88 m<sup>2</sup>, insgesamt entsteht eine Wohnfläche von 136,24 m<sup>2</sup>.

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt, es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 - Westlich der Herbststrasse, rechtskräftig seit 31.01.1997.

**Festsetzungen im Bebauungsplan:**

- Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt
- Baugrenzen sind festgesetzt.
- Die zulässige Dachneigung liegt bei 38 – 45 Grad.
- Die GRZ ist mit 0,3 und die GFZ mit 0,4 festgesetzt.
- Es ist die offene Bauweise unter Einhaltung der Abstandsflächen festgeschrieben.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 379 m<sup>2</sup> und soll mit einer Grundfläche von 134,97 m<sup>2</sup> überbaut werden, die GRZ I liegt bei 0,36. Insgesamt werden mit Nebenanlagen und Zufahrten 161,02 m<sup>2</sup> überbaut, dies entspricht einer GRZ II von 0,42.

Die überbaute Geschossfläche liegt bei 200,66 m<sup>2</sup>, dies entspricht eine GFZ von 0,53.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässig, es sind jedoch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig.

**Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind erforderlich:**

§ 4.1 Die eingetragenen Grund- und Geschößflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.

Die geplante GRZ I überschreitet die festgesetzte GRZ um 0,06,

die geplante GRZ II wird mit 0,12 überschritten.

Die geplante GFZ wird um 0,13 überschritten.

**Begründung:** Benötigte Wohnraumerweiterung.

### Stellplätze:

Die zwei notwendigen Stellplätze werden nachgewiesen.

### Nachbarunterschriften:

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

### Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen liegen zum Teil auf öffentlichem Grund, jedoch im zulässigen Bereich.

### Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Neubau einer Garagenaufstockung zur Wohnraumerweiterung und den Befreiungen auf dem Grundstück Humboldtstraße 9, Flur-Nr. 2023/51, Gemarkung Gablingen.

**angenommen**

**Ja 12 Nein 0**

### Anmerkung:

*GR Pius Kaiser ist von der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen.*

---

**4.7      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  
Ersetzung des Einvernehmens durch das LRA**

---

### Sachverhalt:

Der Bauantrag war Gegenstand der Gemeinderatssitzung vom 28.01.2025 unter TOP 6.2. Das gemeindliche Einvernehmen wurde nicht erteilt. Das Landratsamt Augsburg beabsichtigt das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen, da das Bauvorhaben grundsätzlich bauplanungsrechtlich zulässig ist. Die Gemeinde wurde zur erneuten Stellungnahme aufgefordert.

### 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 m<sup>2</sup>

WE 2: 71,87 m<sup>2</sup>

WE 3: 83,02 m<sup>2</sup>

Für die Technik, Abstellräume und Terrassen sind insgesamt 41,23 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und soll mit einer Grundfläche von 330,41 m<sup>2</sup> (Mehrgenerationenhaus inklusive Garagen und Zufahrten) überbaut werden.

Daraus ergibt sich eine GRZ von 0,4.

Bei einer überbauten Geschossfläche von 509,37 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz je Einheit und ab einer Größe von 75 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze je Einheit nachzuweisen.

Zusätzlich sind 10 v.H. für Besucher nachzuweisen.

Zwei Wohneinheiten sind über 75 m<sup>2</sup> 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 Greger fasst die Stellungnahme des Landratsamt Augsburg bezüglich der Ersetzung zusammen.

Die Baugenehmigungsbehörde im Landratsamt sieht das Vorhaben als zulässig, es fügt sich in die Eigenart der Umgebung ein, eine Einheitlichkeit oder Uniformität muss nicht vorliegen. Das Maß der Nutzung überschreitet in seinen absoluten Größen einige vorhandene Bebauungen, es liegt an der Obergrenze der für die Beurteilung herangezogenen Maße, aber gerade noch im Rahmen. Es ist auch nicht das Haus mit der höchsten Firsthöhe, dieses befindet sich auf dem schräg gegenüberliegenden Grundstück Flur-Nr. 3423/1 mit 10,30 m Firsthöhe.

Die überbaute Grundstücksfläche liegt auch am oberen Rand, als Vergleich wird das östliche Grundstück hergenommen, hier sind 19,2 % der Fläche überbaut, bei dem Bauvorhaben sind es 20,35 %.

Die Dachform stellt kein Einfügungskriterium dar.

Stellplätze sind nachgewiesen, Bedenken ob diese tatsächlich benutzt werden, sind für die Genehmigungsfähigkeit nicht relevant.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Errichtung eines Mehr- generationenhauses mit drei Wohneinheiten in Gablingen, OT Holzhausen, Wertinger Str. 3 B, Flur-Nr. 3420/3, Gemarkung Gablingen.

Die Erschließung hat ausschließlich über die Wertinger Straße (Staatsstraße 2036) zu erfolgen.

angenommen

Ja 7 Nein 6

---

**4.8 Bauantrag Nr. 15/2022 (AZ: 2.541-2022-BA-110)  
Grundstück in Gablingen, OT Holzhausen, Kaffeeberg 23, Fl.Nr. 3410/29, Gemarkung Gablingen  
Vorhaben: Errichtung einer Außenanlage mit Pool und Nebenanlage  
Rückmeldung zur Anhörung**

---

### **Sachverhalt:**

Der Bauherr hat vom Landratsamt Augsburg mit Schreiben vom 07.05.2024 eine Baubeseitigungsanordnung für das Holzdeck und den Pool erhalten. Der Rückbau der Anlage hat bis zum 01.11.2024 zu erfolgen. Die Baubeseitigungsanordnung stützt sich hauptsächlich auf das verweiger- te Einvernehmen der Gemeinde Gablingen.

Der Bauherr beantragte daher mit Schreiben vom 27.06.2024 eine Anhörung vor dem gemeindli- chen Ausschuss, diesem Antrag wurde in der Bauausschusssitzung vom 16.07.2024 stattgege- ben.

Nach der Anhörung wurde dem Bauherrn mitgegeben, die noch ausstehenden Rück- und Um- bauarbeiten umgehend auszuführen.

Eine Genehmigung des Pools und des Holzdecks wurde nicht in Aussicht gestellt.

Am 04.09.2024 fand ein Ortstermin durch die Verwaltung statt, bei dem nochmals auf die durch- zuführenden Umbaumaßnahmen eingegangen wurde.

Der Eigentümer hat der Verwaltung am 06.11.2024 eine Rückmeldung hinsichtlich der durchge- führten Arbeiten zukommen lassen, folgende Maßnahmen wurden laut dem Eigentümer durchge- führt:

- das Poolhaus wurde zurückgebaut, es wird noch mit einem Pultdach eingedeckt und anschließend begrünt
- die Pflanzmaßnahme am Ausgleichsstreifen wurde ausgeführt
- der terrassierte Gartenzugang wurde angelegt.
- der Rückbau der Stützmauer von 2,34 m auf 1,93 wurde nicht durchgeführt.

In seiner Sitzung vom 21.01.2025 hat der Bauausschuss die erledigten Maßnahmen zur Kenntnis genommen und diese begrüßt.

Die Ablehnung des Pools und des Holzdecks erfolgten vor allem auf Grund der Summe der vie- len unzulässig durchgeführten Maßnahmen.

In der Bauausschusssitzung wurde nochmal verdeutlicht, dass der Rückbau der Stützmauer auf das zulässige Maß von 1,93 m zwingend zu erfolgen hat.

Die Eigentümer haben zwischenzeitlich gegenüber der Verwaltung erklärt, dass sie den Rückbau der Stützmauer nicht durchführen können, da sie nach Entfernen der obersten Steinreihe ein Abrutschen der gesamten Terrasse befürchten.

Um der Stützmauer etwas Höhe zu nehmen haben die Eigentümer das vorhandene Hochbeet um die Stützmauer herumgeführt (Steinreihe) und bepflanzt.

Dem Landratsamt Augsburg ist eine Stellungnahme abzugeben, ob nach der gestatten Anhörung an der Baubeseitigung festgehalten wird.

In der anschließenden Diskussion wird deutlich, dass ein Großteil des Gemeinderats für die Beseitigung des Pools und des Holzdecks ist. Der Gemeinderat hat den Pool und das Holzdeck, welche seinerzeit ohne Genehmigung erbaut wurden, bereits abgelehnt und bleibt bei dieser Haltung. Eine Umkehr würde ein falsches Signal an die Bevölkerung senden und andere Bauherren, die alles ordnungsgemäß errichten, wären benachteiligt.

Des Weiteren ist auch die Vielzahl der nicht ordnungsgemäßen Einhaltung der bereits erteilten Befreiungen ausschlaggebend für die Entscheidung.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat hält an der Baubeseitigungsanordnung für das Holzdeck und den Pool auf dem Grundstück in Holzhausen, Kaffeberg 23, Flur-Nr. 3410/29, Gemarkung Gablingen fest.

**angenommen**

**Ja 10 Nein 3**

- 
- 5      Bauvoranfrage Nr. 3/2025**  
**Grundstück in Gablingen, Bauernstraße 7, Flur-Nr. 35, Gemarkung Gablingen**  
**Vorhaben: Umbau, Sanierung und Umnutzung des Bestandsgebäude in Wohn-, Büro- und Geschäftsflächen**  
**Anfrage zum Überbau mittels Wärmedämmung und Fassadenverkleidung auf öffentlicher Fläche**
- 

### **Vorhaben:**

Der Bauherr plant das bestehende Gebäude (Stall) umzubauen und energetisch zu sanieren. Das Gebäude soll in Wohn-, Büro- und Geschäftsflächen umgebaut werden. Es soll im Verfahren der seriellen Sanierung erfolgen, bei dem vorgefertigte Dämmelemente an die bestehende Außenwand im Erdgeschoss montiert werden. Die darüber liegende Außenwand im Obergeschoss soll in Holzrahmenbauweise ausgeführt und bündig mit der neu gedämmten Außenwand im Erdgeschoss verbunden werden.

Die Holzrahmenbauwand im OG wird dabei auch in den öffentlichen Bereich hineinragen.

Die geplante Wärmedämmung wird im oberen Bereich des Gebäudes maximal 21 cm in den Luftraum ragen und im erdberührten Bereich 17 cm betragen. Die Überbauung wird als erforderlich gesehen, um eine durchgängige und funktionale Wärmedämmung sicherzustellen.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Vorhaben liegt im Innenbereich in einem Mischgebiet und wird gem. § 34 BauGB beurteilt. Die Art der Nutzung ist ein Mischgebiet, in dem Wohngebäude und nicht störende Gewerbe zulässig sind. Grundsätzlich wäre eine Umnutzung des Gebäudes im Rahmen einer Nutzungsänderung möglich und bauplanungsrechtlich zulässig.

Der Bauherr möchte mit seiner Anfrage klären, ob im Zuge der Sanierung die Wärmedämmung und Fassadenverkleidung auf öffentlichem Raum angebracht werden kann.

### **Rechtliche Beurteilung:**

-Die Nutzung des Luftraums über dem Gehweg wäre über die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis (öffentliches Recht) gem. § 18 BayStrWG möglich. Die Erlaubnis darf jedoch nur auf Zeit oder auf Widerruf erteilt werden.

-Alternativ kann eine Sondernutzung nach Art. 22 BayStrWG nach bürgerlichem Recht (Privatrecht) erteilt werden, wenn durch den Überbau der Gemeingebrauch nicht beeinträchtigt wird, z.B. weil er außerhalb des Lichtraumprofils der Straße angebracht wird.

Der zuständige Träger der Straßenbaulast kann den Überbau im Rahmen einer vertraglichen Regelung (i.d.R. Nutzungsvertrag) zulassen. Ein Rechtsanspruch darauf besteht nicht. Diese Sondernutzung ist zeitlich nicht befristet.

Gem. § 46 a AGBGB hat der Eigentümer eine nachträglich angebrachte Wärmedämmung, die auf sein Grundstück übergreift, zu dulden, solange die Benutzung des Grundstücks (hier der Gehweg) nicht behindert oder nur geringfügig beeinträchtigt ist.

Grundsätzlich soll bei Gehwegen die Breite von 1,50 m nicht unterschritten werden, um eine Verkehrssicherheit für Fußgänger zu gewährleisten.

Der Gehweg in der Bauernstraße hat eine Breite von 1,20 m bis zu 3,00 m im Kurvenbereich zur Mühlstraße, in der Mühlstraße ist der Gehweg ca. 0,90 m breit.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Augsburg, Tiefbauamt, ist zu prüfen, ob eine Verkehrssicherheit für die Fußgänger weiterhin gegeben ist. Der Gehweg in der Mühlstraße ist von Haus aus ein Notgehweg, der gegenüberliegende Gehweg ist als ausreichend anzusehen. Aus Sicht des Tiefbauamts kann zugestimmt werden. Es liegt im Ermessen der Gemeinde Gablingen, die Nutzung des Gehwegs für die Dämmung zu ermöglichen. Die Sparten sind nicht betroffen, auf dem Gehweg verlaufen keine Wasser-, Kanal- oder Wärmeleitungen.

Unabhängig davon ist dem Bauherrn mitzugeben, dass bei einer Nutzungsänderung die Erschließung und Stellplatzsituierung mit dem Tiefbauamt abzusprechen ist.

Die Renovierung alter Höfe und Ställe im Ortsgebiet wird im Gemeinderat als positiv gesehen, die Nutzung der Gehweg für die Außendämmung muss immer in einer Einzelfallentscheidung getroffen werden. Hier steht die Verkehrssicherheit der Fußgänger im Vordergrund.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt das Einvernehmen zur Bauvoranfrage Umbau, Sanierung und Umnutzung des Bestandsgebäudes in Wohn-, Büro- und Geschäftsflächen; Anfrage zum Überbau mittels Wärmedämmung und Fassadenverkleidung auf öffentlicher Fläche auf dem Grundstück in Gablingen, Bauernstraße 7, Flur-Nr. 35, Gemarkung Gablingen in Aussicht. Weitere Anträge dieser Art werden immer als Einzelfall bewertet, ein Präzedenzfall wird durch diese Zustimmung nicht geschaffen.

**Angenommen**

**Ja 12 Nein 0**

### **Anmerkung:**

*GR Pius Kaiser ist von der Beratung und Abstimmung wegen persönlicher Beteiligung ausgeschlossen.*

---

## **6 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 11.03.2025**

---

### **Beschluss:**

Die Niederschrift vom 11.03.2025 wird genehmigt.

**einstimmig angenommen**

---

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

---

Die Bürgermeisterin gibt folgende Vergaben aus nichtöffentlichen Sitzungen bekannt:

- Planungsleistungen für den Umbau der Küche im Kindergarten Gablingen an Firma helfer.plan, Steppach zum Preis von € 11.672,27 brutto.
- Jahres-Leistungsverzeichnis für Wasserleitungsarbeiten an Firma Fendt, Gablingen zum Preis von € 124.867,09 brutto.
- Verschattung am Neubau Kindergarten Gablingen an Firma Kupke, Augsburg zum Preis von € 12.083,77 brutto.
- Erneuerung des Sektionaltores am Betriebsgebäude der Kläranlage an Firma Rehm, Bissingen zum Preis von € 5.509,70 brutto.
- Verlegung der Heizungsleitungen im Kellergeschoß der Grundschule Gablingen an Firma Schneider Heizung und Sanitär GmbH, Gersthofen zum Preis von € 26.520,55 brutto.
- Installation einer PV-Anlage auf dem Dach des Bürgerhauses an Firma Elektrotechnik Geiger, Gablingen zum Preis von € 72.947,00 brutto.

**Kenntnis genommen**

---

## **8 Informationen aus der Verwaltung**

---

Frau Ruf teilt mit, dass die Bürgeranfrage zu den aufgelaufenen Kosten für das Ortszentrum Gablingen in dieser Legislaturperiode bei der Vorstellung der Planungen erläutert werden.

Zum Kiesabbau östlich des Gablinger Baggersees teilt sie mit, dass der Antrag auf Kiesabbau bereits im letzten Jahr behandelt wurde. Auf Initiative der SPD-Ortsgruppe wurde nochmal die Möglichkeiten der An- und Abfahrt beraten. Zunächst war die Abfahrt nördlich vom Baggersee geplant. Die Sorge war groß, dass aufgrund des sehr schmalen Liegebereichs und Sandberges an dieser Seite besonders Kinder durch die LKW-Fahrten gefährdet sind. Nach wiederholten Treffen konnte letztlich eine gute Lösung gefunden werden, die südlich am Baggersee vorbeiführt. An dieser Stelle befindet sich ein breiterer Grünstreifen und noch ein Gebüsch, eine Abgrenzung ist hier besser gegeben. GR Heidenreich äußert weiterhin Bedenken bezüglich der Sicherheit der Kinder.

**Kenntnis genommen**

---

## **9 Termine**

---

Am 09.04.2025 findet um 18:00 Uhr im Pfarrheim Gablingen die Informationsveranstaltung zum Neubau eines Mobilfunkmastes südlich von Holzhausen statt.

Die nächste Gemeinderatssitzung ist für den 13.05.2025 geplant.

**Kenntnis genommen**

---

## **10 Anfragen der Gemeinderäte**

---

GR Dr. Eding erkundigt sich nach dem aktuellen Stand zum Baggersee, da dieser immer noch nicht nutzbar ist. Er möchte wissen, ob es dafür eine Lösung gibt. Die Wiesen und Wege sind weiterhin überschwemmt. Aufgrund des immer noch hohen Grundwasserstandes kann hier aktuell sehr wenig ausgeführt werden. Die Wege könnten man eventuell aufkiesen, es ist jedoch fraglich, ob es zu diesem Zeitpunkt sinnvoll ist. Frau Ruf schlägt vor, dass zusammen mit den Beauftragten des Gemeinderates für Wald und Natur (Dr. Eding und Rotter) vor Ort ein Termin vereinbart wird, um Maßnahmen zu besprechen.

GR Pius Kaiser möchte wissen, wann der Mittelstreifen in der Schulstraße angebracht wird. Frau Ruf berichtet, dass der Auftrag bereits erteilt wurde und die Ausführung zusammen mit anderen Straßenmarkierungsarbeiten erfolgt.

Außerdem regt GR Pius Kaiser an, dass der Schlawenweg an der Einfahrt von der Lützelburger Straße aufgeweitet wird, damit hier Begegnungsverkehr stattfinden kann. Die Verwaltung wird dies prüfen.

GR Dr. Eding bringt nochmals an, dass die Traktoren weiterhin mit hoher Geschwindigkeit durch das Gemeindegebiet fahren, dies wird sich zum Sommer hin noch verstärken. GR Rotter bekräftigt nochmals, dass die Gablinger Bauern bereits langsamer fahren, vermutlich handelt es sich vermehrt um auswärtige Fahrer. GR Wetzstein regt an, dass Schilder angebracht werden sollen, die auf die freiwillige Tempo-30-Einhaltung hinweisen sollen. Die Gemeinde kann dies nicht erledigen, jedoch z.B. die Jagdgenossenschaft. Auch ein Artikel im Gemeindeanzeiger und bestenfalls in der überregionalen Augsburgener Allgemeinen sollen veröffentlicht werden.

### **Kenntnis genommen**

Um 22:10 Uhr schließt 1. Bürgermeisterin Karina Ruf die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Karina Ruf  
1. Bürgermeisterin

Roland Wegner und Anita Greger  
Schriftführer/in