

Niederschrift

Sitzung: öffentliche Sitzung des Gemeinderates (GR/009/2025)
Datum: Dienstag, 13.05.2025
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:07 Uhr
Ort: Rathaus Gablingen - Sitzungssaal -

Anwesend:

Vorsitzende

1. Bürgermeisterin Karina Ruf

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Erwin Almer
Gemeinderat	Philipp Brauchler
Gemeinderat	Wolfgang Dehmel
Gemeinderat	Dr. Albert Eding
Gemeinderat	Steffen Fabry
Gemeinderat	Klaus Heidenreich
2. Bürgermeister	Christian Kaiser
Gemeinderat	Pius Kaiser
Gemeinderat	Werner Kapfer
Gemeinderat	Christoph Luderschmid
Gemeinderat	Martin Uhl
Gemeinderat	Josef Wetzstein
Gemeinderat	Thomas Wittmann

Schriftführerin

Therese Schuster

Verwaltung

Verwaltung Anita Greger

Abwesend und entschuldigt:

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Helmut Grieshaber	(privat verhindert)
Gemeinderat	Franz Rotter	(privat verhindert)
Gemeinderätin	Lena Zimmermann	(privat verhindert)

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

- 1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung
- 2 Bauleitplanungen der Gemeinde Gablingen
 - 2.1 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Am Südhang“ Lützelburg 080/2025
 - 2.2 3. Änderung des Flächennutzungsplans - Ehemalige Gärtnerei Lützelburg 074/2025
Abwägung und Beschluss der eingegangenen Stellungnahmen
Billigung des Entwurfs sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- 3 Bauleitplanung der Stadt Gersthofen - Aufstellung des Bebauungsplans Nr. R 5 "Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße im Stadtteil Rettenbergen" 081/2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
- 4 Vorbescheide
 - 4.1 Vorbescheid Nr. 25/2025 (AZ: 2-1075-2025-BI-210) 077/2025
Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides gem. § 9 BImSchG
Grundstück in Gablingen, Fl.Nr. 1072, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Errichtung einer Baustoffrecyclinganlage mit einer mobilen Brechanlage und einem Lagerplatz
 - 4.2 Vorbescheid Nr. 26/2025 (AZ: 2-1143-2025-BI-210) 078/2025
Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides gem. § 9 BImSchG
Grundstücke in Gablingen, Fl.Nrn. 1149/1, 1149/2, 1149/3, 1150, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Erweiterung der Anlage zur Lagerung und Behandlung insbesondere mineralischer Abfälle
 - 4.3 Vorbescheid Nr. 27/2025 (AZ: 2-1141-2025-BI-210) 079/2025
Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides gem. § 9 BImSchG
Grundstücke in Gablingen, Fl.Nrn. 945, 947/1, 948. Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Transformation des bestehenden Kiesabbaus in eine Baustoffrecyclinganlage
- 5 Bauanträge
 - 5.1 Bauantrag Nr. 19/2025 (AZ: 2-816-2025-BA-115) 066/2025
Grundstück in Gablingen, Gewerbegebiet "Flugplatz 1", Paul-Klee-Straße 23, Fl.Nr. 595/32, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Verlängerung AZ 2-1997-2020-BA
 - 5.2 Bauantrag Nr. 22/2025 (AZ: 2-3220-2024-BA-110) 067/2025
Grundstück in Gablingen, Gewerbegebiet "Flugplatz 1", Paul-Klee-Straße 5, Fl.Nr. 595/36, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Neubau Gewerbeobjekt Büro und Lagerhalle

- | | | |
|-----|--|----------|
| 5.3 | Bauantrag Nr. 21/2025 (AZ: 2-761-2025-BA-110)
Grundstück in Gablingen, Am Ziegelstadl 9, Fl.Nr. 1860/12, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses | 071/2025 |
| 5.4 | Bauantrag Nr. 26/2024 (AZ: 2-2071-2024-BA-110)
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Köhlerberg 23, Fl.Nr. 954/4, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Umbau eines EFH in ein ZFH durch Anbau im EG und Außentreppe zu DG | 069/2025 |
| 5.5 | Bauantrag Nr. 23/2025 (AZ: 2-87-2025-BA-110) Änderungsantrag zu AZ: 2-2062-2024-BA
Grundstück in Gablingen, Angerstraße 3, Fl.Nr. 25, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Anbau an eine Metzgerei und Errichtung Schlachthaus sowie Umnutzung der EG Wohnung | 072/2025 |
| 5.6 | Bauantrag Nr. 24/2025 (AZ: 2-961-2025-BA-110)
Grundstück in Gablingen, Angerstraße 3, Fl.Nr. 25, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Errichtung von fünf Wohnungen mittels Aufstockung oberhalb der Metzgerei sowie Erstellung neuer Garagen und Abriss der Werkstatt und des Carports | 076/2025 |
| 6 | Rechnungsprüfung 2023
Vorstellung des Ergebnisses durch den Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses
Beratung und Beschlussfassung | |
| 7 | Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.04.2025 | |
| 8 | Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen | |
| 9 | Informationen aus der Verwaltung | |
| 10 | Termine | |
| 11 | Anfragen der Gemeinderäte | |

Öffentliche Sitzung

1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung

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

Beschluss:

Mit der Tagesordnung besteht Einvernehmen.

einstimmig angenommen

2 Bauleitplanungen der Gemeinde Gablingen

2.1 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Am Südhang“ Lützelburg

Die Vorsitzende erteilt das Wort an die Bauamtsleiterin Frau Greger.

Frau Greger teilt mit, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 26.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Südhang“ als 2. Änderung des Bebauungsplans „Reute und Mittellanger Lützelburg“ beschlossen hat.

Das Planungsgebiet grenzt an den Bebauungsplan „Reute und Mittellanger“ an, befindet sich aber nicht im Geltungsbereich, so dass formal die Aufstellung eines eigenen Bebauungsplans erforderlich ist. Die dafür notwendigen Ausgleichsflächen wurden mittlerweile festgelegt. Der Aufstellungsbeschluss ist entsprechend zu fassen und ortsüblich bekannt zu machen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Südhang“ Lützelburg. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 416 (TF, Ausgleich), 433, 433/1, 433/2 Gemarkung Lützelburg, Gemeinde Gablingen sowie Flur-Nr. 827 (TF, Ausgleich) Gemarkung Hegnenbach, Gemeinde Altenmünster (TF =Teilfläche).

Der Planbereich 1 ist im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 541 (Straße „Am Südhang“), 542 (Wohnen)
- im Osten durch die Fl.-Nr. 432 (Grünland)
- im Süden durch die Fl.-Nr. 434 (Wirtschaftsweg)
- im Westen durch die Fl.-Nr. 41/30 (Wohnen) jeweils Gemarkung Lützelburg

Es wird im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet mit dazugehörigen privaten Grünflächen ausgewiesen.

Mit der Ausarbeitung wurde das Planungsbüro Godts beauftragt.

angenommen

Ja 13 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

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

**2.2 3. Änderung des Flächennutzungsplans - Ehemalige Gärtnerei Lützelburg
Abwägung und Beschluss der eingegangenen Stellungnahmen
Billigung des Entwurfs sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.
2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gem. § 3 Abs.
2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Frau Greger teilt mit, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am **23.07.2024** die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen hat.

In der Zeit vom **30.09.2024 bis einschließlich 05.11.2024** wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie gleichzeitig die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

In der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 29.04.2025 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen und die geplante Abwägung informiert.

Die Stellungnahmen der Behörden/Träger öffentlicher Belange/Bürger werden von Frau Greger vorgetragen. Anschließend findet die Abwägung und Beschlussfassung zu den einzelnen Stellungnahmen statt (siehe Anlage 1 zur Niederschrift).

Abwägungsbeschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß den Einzelwürdigungen und Einzelbeschlussvorschlägen der Stellungnahmen (siehe Anlage 1). Die Abwägung ist wesentlicher Bestandteil des Beschlusses und wird vom Gemeinderat anerkannt.

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

einstimmig angenommen

Billigungs- und Abwägungsbeschluss:

Der Gemeinderat Gablingen billigt den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **13.05.2025**.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in die Wege zu leiten.

Die umweltbezogenen Informationen sind mit auszulegen und zu benennen.

einstimmig angenommen

**3 Bauleitplanung der Stadt Gersthofen - Aufstellung des Bebauungsplans Nr. R 5
"Südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße im Stadtteil Rettenbergen"
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden, der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden
gem. § 2 Abs. 2 BauGB**

Frau Greger informiert, dass der Planungsausschuss der Stadt Gersthofen in seiner Sitzung vom 17.07.2024 beschlossen hat, südlich der Wolfgangstraße und der Rettenberger Straße im Stadt-

teil Rettenbergen 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.

Es handelt sich um die erneute Beteiligung, die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 20.12.2024 bis 31.01.2025 statt und wurde im Gemeinderat in der Sitzung vom 28.01.2025 unter TOP 8.1 behandelt.

Es wurden keine Einwendungen seitens der Gemeinde erhoben.

Die Belange der Gemeinde Gablingen werden durch diese Planung weiterhin 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

4 Vorbescheide

**4.1 Vorbescheid Nr. 25/2025 (AZ: 2-1075-2025-BI-210)
Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides gem. § 9 BImSchG
Grundstück in Gablingen, Fl.Nr. 1072, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Errichtung einer Baustoffrecyclinganlage mit einer mobilen Brechanlage und einem Lagerplatz**

Der Antrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 29.04.2025.

Der Bauherr stellt beim Landratsamt Augsburg als Immissionsschutzbehörde einen Antrag auf die Erteilung eines Vorbescheides nach § 9 Abs.1 BImSchG i. V. m. Nrn. 2.2 und 8.12.2, bezüglich der Prüfung einer möglichen Privilegierung im Außenbereich, sowie die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens vom regionalen Grünzug bei der Regierung von Schwaben.

Vorhaben:

Der Bauherr plant die Errichtung einer Bauschuttrecyclinganlage bestehend aus einer mobilen

Brecheranlage und einem Lagerplatz auf einer Fläche von 60 m x 50 m, dies entspricht 3000 m² Vorhabenfläche. Das Grundstück befindet sich laut Flächennutzungsplan im Außenbereich auf einer ausgewiesenen Grünfläche. Diese ist laut Regionalplan als Vorrangfläche für Kiesabbau dargestellt. Für das Grundstück besteht bereits eine Abtragungsgenehmigung.

Die Anlage wird bis zum 31.12.2032 beantragt (Ende des Abgrabungs- und Verfüllzeitraums der bestehenden Grube Flur-Nr. 1072, Gemarkung Gablingen gem. Abtragungsgenehmigung). Die Firma führt Straßen-, Tief- und Abbrucharbeiten aus und will das dabei anfallende Abbruchmaterial (Beton, Ziegel und Altasphalt) zukünftig auf dem eigenen Flurstück lagern und recyceln. Die Trennung bzw. Sortierung des Materials erfolgt bereits auf der jeweiligen Baustelle. In kleineren Mengen soll auch Abbruchmaterial von Fremdfirmen angenommen werden. Fremdmaterial von Privatpersonen wird nicht angenommen. Die Anlage wird an 3 Werktagen (Montag bis Freitag) im Monat innerhalb des Zeitraumes von 07:00-17:00 Uhr betrieben. Das Material soll auf einer Fläche von ca. 60 m x 50 m mit einer Schütthöhe von bis zu 6 m Höhe gelagert werden. Es wird beantragt 5.000 Tonnen Eingangsmaterial und 5.000 Tonnen Recycling-Material zu lagern.

Zum Einsatz kommen Bagger, Radlader und eine mobile Brecheranlage. Diese und die Lagerfläche sind auf einer bereits wiederverfüllten Teilfläche des Flurstücks geplant. Das Grundstück befindet sich im Südosten der Gemeinde Gablingen auf einer Höhenlage von 464 m. Die nächste Wohnbebauung in Gablingen ist von dem Vorhabensgrundstück zwei Kilometer entfernt. Die nächste Gewerbebebauung ist 600 m entfernt.

Die Verarbeitungskapazität pro Tag liegt theoretisch bei einer maximalen Verarbeitungsleistung von 4.000 Tonnen pro Tag, tatsächlich wird die Verarbeitung bei ca. 2.000 Tonnen pro Tag liegen.

Werktägliche Betriebszeit:

Die Betriebszeit ist von 07:00-17:00 Uhr.

Die **werktägliche Anlieferung** beläuft sich auf 8 LKW-An- und Abfahrten. Eine Anlieferung durch PKW's wird nicht stattfinden.

Erschließung:

Der An- und Abtransport des Materials erfolgt über den Feldweg mit der Flurstück-Nr. 1076, Gemarkung Gablingen und die Kreisstraße A 5. Der Feldweg wurde wegen der bestehenden Kiesgrube auf dem Vorhabensgrundstück bereits asphaltiert.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

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

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.

Als sonstiges Vorhaben scheidet es aus, da es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht.

Es ist zu prüfen, ob eine Privilegierung des Vorhabens vorliegt.

Gemäß der Ersatzbaustoffverordnung vom 01.08.2023 und dem seit 20.09.2024 anzuwendenden Leitfadens des Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und des Umwelt- und Verbraucherschutzes, stellen mineralische Abfälle den mit Abstand größten Abfallstrom in Deutschland dar, deren Verwertung eine zentrale umweltpolitische Aufgabe ist.

Mit diesem Hintergrund wurde der neue Leitfaden verfasst, in dem man mittels Einstufung der Baustoffrecyclinganlagen als privilegierte Vorhaben, diese nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Außenbereich zulassen könnte.

Folgende Voraussetzungen sollten gegeben sein:

- Die Anlage ist wegen der besonderen Zweckbestimmung und der Anforderung an die Umgebung nur im Außenbereich möglich oder hat eine nachteilige Auswirkung auf den Innenbereich (z.B. Gefahren für den Innenbereich oder schwere Realisierung aufgrund immissionsschutzrechtlicher Anforderung im Innenbereich.)
- Rechtfertigung gegenüber dem primären städtebaulichen Ziel des Raums für die Landwirtschaft und der Zulassung der Bebauung im Außenbereich, d.h. hier kann die mineralische Abfallverwertung als politische Aufgabe herangezogen werden, d. h. es besteht ein öffentliches Interesse.
- Ein besonderer Standortbezug muss vorliegen, z.B. in der Nähe von Kiesgruben, Betonmischanlagen, Steinbrüchen etc.
- Die Vorhaben dürfen nur singulären Charakter haben, d.h. eine Ansammlung von Bodenrecyclinganlagen ist zu vermeiden.

Der Antragsteller begründet sein Vorhaben damit, dass die Baustoffrecyclinganlage auf eine Situierung im Außenbereich angewiesen ist, da Flächen in einem ausgewiesenen Industriegebiet nicht zur Verfügung stehen. Zudem soll das Vorhaben wegen seiner nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung, insbesondere wegen seiner Emissionsintensität, im Außenbereich ausgeführt werden. Die Anlage dient dem besonderen öffentlichen Interesse an der Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen und wird nicht überwiegend aus wirtschaftlichem Eigeninteresse betrieben. Zudem hat die Baustoffrecyclinganlage durch ihre Anbindung an die bestehende Kiesgrube einen besonderen Standortbezug.

Des Weiteren ist parallel zu prüfen, ob das Vorhaben raumbedeutsam gem. § 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist und somit ein Zielabweichungsverfahren von den Zielen des Regionalplans notwendig ist, vor allem ob der regionale „Grünzug“ betroffen ist. Diese Prüfung obliegt der Regierung von Schwaben.

Bei diesem Vorhaben können die Voraussetzungen als gegeben gesehen werden, das Bauvorhaben könnte bauplanungsrechtlich zugelassen werden. Es ist jedoch zu prüfen, ob bei insgesamt drei Anlagen die Singularität noch vorhanden ist.

Durch den neu erlassenen Leitfaden sind aktuell keine Bezugsfälle vorhanden. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt, Abteilung Baugenehmigung, sind die Vorhaben in Gablingen die ersten dieser Art im Landkreis. Es handelt sich in jedem Fall um eine Einzelfallentscheidung.

Der Gemeinderat Gablingen schließt sich der Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses an. Die Voraussetzungen für die Privilegierung des Vorhabens sind erfüllt. Es besteht ein öffentliches Interesse. Flächen in gemeindlichen Industriegebieten sind nicht vorhanden. Die Nähe zur Kiesgrube ist gegeben.

Bezüglich der Anzahl der Anlagen und zur Einhaltung der Singularität sollen über die heute vorliegenden Anträge auf Vorbescheid hinaus keine weiteren Recyclinganlagen in der Gemarkung Gablingen zugelassen werden. Des Weiteren handelt es sich hier um eine befristet betriebene Anlage.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt die Zustimmung zum Vorhaben Errichtung einer Baustoffrecyclinganlage mit mobiler Brecheranlage und Lagerplatz auf dem Grundstück in Gablingen, Flur-Nr. 1072, Gemarkung Gablingen.
Einer Verlängerung der Genehmigung über den 31.12.2032 hinaus wird definitiv nicht zugestimmt.

einstimmig angenommen

4.2 Vorbescheid Nr. 26/2025 (AZ: 2-1143-2025-BI-210)

Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides gem. § 9 BImSchG
Grundstücke in Gablingen, Fl.Nrn. 1149/1, 1149/2, 1149/3, 1150, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Erweiterung der Anlage zur Lagerung und Behandlung insbesondere mineralischer Abfälle

Der Antrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 29.04.2025.

Der Bauherr stellt beim Landratsamt Augsburg als Immissionsschutzbehörde einen Antrag auf die Erteilung eines Vorbescheides nach § 9 Abs.1 BImSchG i. V. m. Nrn. 2.2 und 8.12.2, bezüglich der Prüfung einer möglichen Privilegierung im Außenbereich, sowie die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens vom regionalen Grünzug bei der Regierung von Schwaben.

In der Gemeinderatssitzung vom 26.01.2021 und 23.02.2021 wurde der Antrag auf Errichtung einer KMF-Pressen unter TOP 2 behandelt. Dem Vorhaben wurde die Zustimmung in Aussicht gestellt. Aufgrund der gesetzlichen Änderung, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans aktuell nicht notwendig.

Vorhaben:

Der Bauherr betreibt am Standort in Gersthofen-Hirblingen auf der Fl.Nr. 403/1, Gemarkung Hirblingen, eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Recyclinganlage zur Lagerung und Behandlung insbesondere von mineralischen Abfällen, Schrott und Metallen sowie Holz. Der Schwerpunkt der Tätigkeiten liegt bei der Lagerung und Aufbereitung mineralischer Abfälle und Sekundärbaustoffe.

Die Firma plant das Firmengelände um zusätzliche Lagermöglichkeiten mit den Flächen in Gablingen, die nördlich an das Betriebsgelände angrenzen, zu erweitern. Der geplante Standort befindet sich im Außenbereich und ist 2,2 km von Gablingen-Ort und 2,5 km von Gablinger Siedlung entfernt.

Erschließung:

Die Erschließung ist gegeben.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

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

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.

Das Vorhaben entspricht zum Teil dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gablingen. Dieser weist die betreffenden Flächen als Flächen für Versorgungsanlagen – Abfall – aus.

Die Flur-Nr. 1150, Gemarkung Gablingen befindet sich jedoch in einer Grünfläche. Zudem stehen aktuell die Festsetzungen des Regionalplans dem entgegen (Grünzug).

Es ist daher zu prüfen ob eine Privilegierung des Vorhabens vorliegt.

Gemäß der Ersatzbaustoffverordnung vom 01.08.2023 sowie dem seit 20.09.2024 anzuwendenden Leitfadens des Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und des Umwelt- und Verbraucherschutz, stellen mineralische Abfälle den mit Abstand größten Abfallstrom in Deutschland dar, deren Verwertung eine zentrale umweltpolitische Aufgabe ist.

Mit diesem Hintergrund wurde der neue Leitfaden verfasst, in dem man mittels Einstufung der Baustoffrecyclinganlagen als privilegierte Vorhaben, diese nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Außenbereich zulassen könnte.

Folgende Voraussetzungen sollten gegeben sein:

- Die Anlage ist wegen der besonderen Zweckbestimmung und der Anforderung an die Umgebung nur im Außenbereich möglich oder hat eine nachteilige Auswirkung auf den Innenbereich (z.B. Gefahren für den Innenbereich oder schwere Realisierung aufgrund immissionsschutzrechtlicher Anforderung im Innenbereich)
- Rechtfertigung gegenüber dem primären städtebaulichen Ziel des Raums für die Landwirtschaft und der Zulassung der Bebauung im Außenbereich, d.h. hier kann die mineralische Abfallverwertung als politische Aufgabe herangezogen werden, d. h. es besteht ein öffentliches Interesse
- Ein besonderer Standortbezug muss vorliegen z.B. in der Nähe von Kiesgruben, Betonmischanlagen, Steinbrüchen etc.
- Die Vorhaben dürfen nur singulären Charakter haben, d.h. eine Ansammlung von Bodenrecyclinganlagen ist zu vermeiden.

Der Antragsteller begründet sein Vorhaben damit, dass es sich bei den Flächen um Altlastenflächen handelt und er bereit ist, diese Flächen zu sanieren. Die Kosten für die Altlastenüberwachung werden zurzeit vom Freistaat Bayern getragen. Voraussetzung für den Erwerb und die Sanierung der Altlast sind der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit dem Freistaat Bayern und der Gemeinde Gablingen sowie die Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Änderungsgenehmigung für die Erweiterung der bestehenden Anlage durch das zuständige Landratsamt Augsburg. Es besteht ein öffentliches Interesse zur Sicherstellung des regionalen Recyclings und der Wiedernutzung mineralischer Abfälle.

Die Flächen sollen vorrangig der Lagerung von noch nicht aufbereiteten sowie der aufbereiteten mineralischen Fraktionen dienen. Hierdurch sind keine relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild und auf die Frischluftschneisen für den Verdichtungsraum Augsburg zu erwarten, zumal das Erweiterungsgelände sich teilweise in einer Senke befindet. Es handelt sich um die Erweiterung einer bestehenden Anlage, ein Standortbezug ist vorhanden. Weder im OT Hirblingen noch der Stadt Gersthofen noch in der Gemeinde Gablingen stehen entsprechende Industriegebiete, die sich für die Ansiedlung von Aufbereitungsanlagen für mineralische Abfälle eignen, zur Verfügung.

Des Weiteren ist parallel zu prüfen ob das Vorhaben raumbedeutsam gem. § 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist, und somit ein Zielabweichungsverfahren von den Zielen des Regionalplans notwendig ist, vor allem ob der regionale „Grünzug“ betroffen ist. Diese Prüfung obliegt der Regierung von Schwaben.

Bei diesem Vorhaben können die Voraussetzungen als gegeben gesehen werden, das Bauvorhaben könnte bauplanungsrechtlich zugelassen werden. Es ist jedoch zu prüfen, ob bei insgesamt drei Anlagen die Singularität noch vorhanden ist.

Durch den neu erlassenen Leitfaden sind aktuell keine Bezugsfälle vorhanden, nach Rücksprache mit dem Landratsamt, Abteilung Baugenehmigung, sind die Vorhaben in Gablingen die ersten dieser Art im Landkreis. Es handelt sich in jedem Fall um eine Einzelfallentscheidung.

Der Gemeinderat Gablingen schließt sich der Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses an. Die Voraussetzungen für die Privilegierung des Vorhabens sind erfüllt. Es besteht ein öffentliches Interesse. Flächen in gemeindlichen Industriegebieten sind nicht vorhanden. Die Nähe zur Kiesgrube ist gegeben.

Bezüglich der Anzahl der Anlagen und zur Einhaltung der Singularität sollen über die heute vorliegenden Anträge auf Vorbescheid hinaus keine weiteren Recyclinganlagen in der Gemarkung Gablingen zugelassen werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt die Zustimmung zum Vorhaben Erweiterung

der Anlage zur Lagerung und Behandlung insbesondere mineralischer Abfälle auf den Grundstücken in Gablingen, Flur-Nr. 1149/1, 1149/2, 1149/3 und 1150, Gemarkung Gablingen.

einstimmig angenommen

**4.3 Vorbescheid Nr. 27/2025 (AZ: 2-1141-2025-BI-210)
Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes; Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides gem. § 9 BImSchG
Grundstücke in Gablingen, Fl.Nrn. 945, 947/1, 948. Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Transformation des bestehenden Kiesabbaus in eine Baustoffrecyclinganlage**

Der Antrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 29.04.2025.

Der Bauherr stellt beim Landratsamt Augsburg als Immissionsschutzbehörde einen Antrag auf die Erteilung eines Vorbescheides nach § 9 Abs.1 BImSchG i. V. m. Nrn. 2.2 und 8.12.2, bezüglich der Prüfung einer möglichen Privilegierung im Außenbereich, sowie die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens vom regionalen Grünzug bei der Regierung von Schwaben.

Vorhaben:

Der Bauherr plant auf dem bestehenden Grundstück in Gablingen den ersatzweisen Neubau des Verwaltungs- und Werkstattgebäudes und den Neubau einer Baustoffrecyclinganlage mit dazugehörigen Zwischenlagerflächen in geschlossener Bauweise. Zurzeit wird hier eine Kiesgrube betrieben.

Das neue Verwaltungsgebäude ist 212,55 m² groß, die Werkstatt soll eine Fläche von 993,13 m² haben.

Es soll zudem ein Neubau von zwei geschlossenen Hallen entstehen: Halle 1 zur Zwischenlagerung und Deklaration der angelieferten Materialien mit einer Größe von 2.144,28 m², sowie Halle 2 zur Aufbereitung, mit einer Größe von 1.756,28 m².

Die Wiederaufbereitung zur Klassifizierung des Materials erfolgt zum Teil mittels mobilen Aufbereitungsanlagen (mobile Brechanlage und mobile Siebanlagen), diese werden in einem Hallenteil mit integrierter Werkstatt für Wartungszwecke abgestellt. Die daraus resultierenden Produkte, welche der Ersatzbaustoffverordnung unterliegen, sollen teils in den Hallen als auch auf den zur Verfügung stehenden Freiflächen gelagert und vermarktet werden.

Betriebszeiten: Die Anlage wird von Montag - Freitag von 07:00 – 18:00 Uhr sowie Samstag von 07:00 – 13:00 Uhr betrieben.

Erschließung:

Die Erschließung ist aktuell vorhanden.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

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

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.

Das Vorhaben befindet sich in den Flächen, die laut dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Gablingen für den Kiesabbau genehmigt sind. Zudem stehen aktuell die Festsetzungen des Regionalplans dem Vorhaben entgegen (Grünzug). Es ist somit nicht als sonstiges Vorhaben zulässig.

sig.

Daher ist zu prüfen, ob eine Privilegierung des Vorhabens vorliegt.

Gemäß der Ersatzbaustoffverordnung vom 01.08.2023 sowie dem seit 20.09.2024 anzuwendenden Leitfadens des Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr und des Umwelt- und Verbraucherschutzes, stellen mineralische Abfälle den mit Abstand größten Abfallstrom in Deutschland dar, deren Verwertung eine zentrale umweltpolitische Aufgabe ist.

Mit diesem Hintergrund wurde der neue Leitfaden verfasst, in dem man mittels Einstufung der Baustoffrecyclinganlagen als privilegierte Vorhaben, diese nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Außenbereich zulassen könnte.

Folgende Voraussetzungen sollten gegeben sein:

- Die Anlage ist wegen der besonderen Zweckbestimmung und der Anforderung an die Umgebung nur im Außenbereich möglich oder hat eine nachteilige Auswirkung auf den Innenbereich (z.B. Gefahren für den Innenbereich oder schwere Realisierung aufgrund immissionsschutzrechtlicher Anforderung im Innenbereich).
- Rechtfertigung gegenüber dem primären städtebaulichen Ziel des Raums für die Landwirtschaft und der Zulassung der Bebauung im Außenbereich, d.h. hier kann die mineralische Abfallverwertung als politische Aufgabe herangezogen werden, d. h. es besteht ein öffentliches Interesse.
- Ein besonderer Standortbezug muss vorliegen, z.B. in der Nähe von Kiesgruben, Betonmischanlagen, Steinbrüchen etc.
- Die Vorhaben dürfen nur singulären Charakter haben, d.h. eine Ansammlung von Bodenrecyclinganlagen ist zu vermeiden.

Der Antragsteller begründet sein Vorhaben damit, dass mit dem Erschöpfen des restlichen Kiesabbaus eine Umstrukturierung des Betriebs notwendig ist und so die dadurch freigewordene Fläche ergänzt und genutzt werden kann.

An dem Standort soll das Recycling eigener, und damit überwiegend regionaler Baustoffe im Vordergrund stehen. Es zielt allen voran darauf ab, am Standort Gablingen eine nahezu vollständig geschlossene Kreislaufwirtschaft zur Zielerfüllung der Ersatzbaustoffverordnung umsetzen zu können. Es besteht somit ein öffentliches Interesse.

Die Standorterhaltung des seit Jahrzehnten geführten Betriebes, der gleichzeitig bei der ortsansässigen Bevölkerung bekannt und akzeptiert ist, steht im Vordergrund. Eine Neuausrichtung des Firmensitzes würde nicht nur die regionale Verwurzelung lösen, sondern auch die Erschließung und ggf. Entwicklung eines anderweitigen Standorts nach sich ziehen. Der Zu- und Ablieferverkehr mit LKWs wird für eine Recyclinganlage im Vergleich zum Kiesabbau nicht zunehmen. Auch ist das Umfeld durch den Kiesabbau und die damit verbundene Aufbereitung in Form von Wasch- und Siebvorgängen an temporäre Staub- und Lärmentwicklungen gewöhnt und wird von dieser akzeptiert.

Das bisherige Verwaltungsgebäude erfüllt weder den aktuellen Platzbedarf noch weitere Anforderungen an moderne bzw. zeitgemäße Arbeitsplätze. Verschärft wird die Problematik durch den zunehmenden Dokumentations- und Laboraufwand. Dadurch entsteht ein höherer Personalbedarf, dementsprechend ist auch ein neues Verwaltungsgebäude geplant.

Des Weiteren ist parallel zu prüfen, ob das Vorhaben raumbedeutsam gem. § 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist und somit ein Zielabweichungsverfahren von den Zielen des Regionalplans notwendig ist, vor allem ob der regionale „Grünzug“ betroffen ist. Diese Prüfung obliegt der Regierung von Schwaben.

Bei diesem Vorhaben können die Voraussetzungen als gegeben gesehen werden, das Bauvorhaben könnte bauplanungsrechtlich zugelassen werden. Es ist jedoch zu prüfen, ob bei insgesamt drei Anlagen die Singularität noch vorhanden ist.

Durch den neu erlassenen Leitfaden sind aktuell keine Bezugsfälle vorhanden, nach Rücksprache mit dem Landratsamt, Abteilung Baugenehmigung, sind die Vorhaben in Gablingen die ersten dieser Art im Landkreis. Es handelt sich in jedem Fall um eine Einzelfallentscheidung.

Der Gemeinderat Gablingen schließt sich der Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses an. Die Voraussetzungen für die Privilegierung des Vorhabens sind erfüllt. Es besteht ein öffentliches Interesse. Flächen in gemeindlichen Industriegebieten sind nicht vorhanden. Ein Standortbezug ist vorhanden.

Bezüglich der Anzahl der Anlagen und zur Einhaltung der Singularität sollen über die heute vorliegenden Anträge auf Vorbescheid hinaus keine weiteren Recyclinganlagen in der Gemarkung Gablingen zugelassen werden.

Die Erschließung hat nur über die Flurnummer 951 zu erfolgen. Der Weg mit der Flurnummer 938 darf nicht genutzt werden. Eine Beteiligung am Straßenunterhalt ist über eine privatrechtliche Vereinbarung zu regeln.

Der Feldweg Fl.Nr. 951 dient auch als Zufahrt zum Naherholungsgebiet „Badesee Gablingen“. Es ist zu prüfen, ob der bestehende Feldweg auf der Nordseite des SVG-Geländes von Radfahrern und Fußgängern als Alternative in Betracht gezogen werden kann. Im weiteren Verfahren ist dies zu klären.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt die Zustimmung zum Vorhaben Transformation des bestehenden Kiesabbaus in eine Baustoffrecyclinganlage und Ersatzbau eines Verwaltungsgebäudes auf den Grundstücken in Gablingen, Flur-Nr. 945, 947/1 und 948, Gemarkung Gablingen.

einstimmig angenommen

5 Bauanträge

5.1 Bauantrag Nr. 19/2025 (AZ: 2-816-2025-BA-115) Grundstück in Gablingen, Gewerbegebiet "Flugplatz 1", Paul-Klee-Straße 23, Fl.Nr. 595/32, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Verlängerung AZ 2-1997-2020-BA

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 29.04.2025.

Der Bauherr hat mit Bescheid vom 20.09.2021 eine Baugenehmigung (AZ: 2-1997-2020-BA) für den Bau einer Gewerbehalle mit Büro und Betriebsleiterwohnung für sein Unternehmen erhalten. Ein Bau hat bisher nicht stattgefunden. Die Baugenehmigung erlischt nach vier Jahren, in diesem Fall am 20.09.2025. Die Baugenehmigung kann auf schriftlichen Antrag hin um bis zu vier Jahre verlängert werden.

Der Bauherr stellt bei der Baugenehmigungsbehörde daher einen Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung. Als Begründung gibt er die Folgen der Pandemie und der daraus resultierenden veränderten Marktsituation an. Ein Baubeginn ist ihm deswegen nicht möglich gewesen.

Die Verlängerung der Baugenehmigung wird für das Hauptgebäude benötigt. Das Nebengebäude, welches im Genehmigungsverfahren geprüft wurde, ist errichtet. Der Bau- und Umweltausschuss hat die Zustimmung zur Verlängerung der Baugenehmigung empfohlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigung Neubau einer Gewerbehalle mit Büro und Betriebsleiterwohnung auf dem Grundstück im Gewerbegebiet „Flugplatz 1“, Paul-Klee-Straße 23, Fl.Nr. 595/32, Gemarkung Gablingen.

einstimmig angenommen

5.2 Bauantrag Nr. 22/2025 (AZ: 2-3220-2024-BA-110) Grundstück in Gablingen, Gewerbegebiet "Flugplatz 1", Paul-Klee-Straße 5, Fl.Nr. 595/36, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Neubau Gewerbeobjekt Büro und Lagerhalle

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bauausschusssitzung am 29.04.2025 und zuvor in der Bauausschusssitzung am 24.10.2023 (TOP 3.2) und der Gemeinderatssitzung am 07.11.2023. Eine Baugenehmigung wurde bis dato nicht erteilt. Der Antrag auf Baugenehmigung wurde neu gestellt. Es fanden einige Umplanungen statt, so dass der Antrag neu zu behandeln ist.

Vorhaben:

Der Bauherr plant den Neubau einer Lagerhalle für den bestehenden Bagger-/Garten- und Landschaftsbau. Es sollen kleinere Baumaschinen, Kleingeräte, Werkzeuge, Anhänger und ähnliche Geräte gelagert werden. Motorbetriebene Großgeräte werden im Freien geparkt und höchstens kurzfristig für kleinere Wartungs- und Reparaturarbeiten in die Halle gefahren (z.B. Reifenwechsel u. ä.). Teilweise werden in untergeordneten Mengen auch seltene Erdbestandteile dort gelagert, wenn dies zu Untersuchungszwecken mit trockener Lagerung erforderlich wird. Des Weiteren können auch neue und gebrauchte Bauteile zwischengelagert werden.

Eine Hallenachse für kleinere Reparatur- und Wartungsarbeiten von Maschinen und Geräten ist vorgesehen.

Die Halle hat eine Breite von 24,40 m, eine Länge von 55,48 m und eine Firsthöhe von 10,10 m. Insgesamt ist die Halle 1.353,71 m² groß.

Es ist ein Bürogebäude für Verwaltungstätigkeiten, Nebenräume und Sozialräume vorgesehen. Das Bürogebäude hat eine Fläche von 214,08 m², es ist 12,00 m breit, 17,84 m lang und 7,28 m hoch. Es wird mit einem Flachdach gebaut. Geplant sind ein Kellergeschoss, ein Erd- und ein Obergeschoss. Insgesamt entstehen zwei Einfahrten, eine mit einer Breite von 8,00 m und eine mit einer Breite von 5,00 m.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Flugplatz 1“, 1. – 5. Änderung, mit folgenden Festsetzungen:

- Die GRZ ist mit 0,5 für Gebäude und 0,8 für befestigte Flächen festgesetzt.
- Es sind Baugrenzen festgelegt.
- Metalldächer sind nicht zulässig.
- Je Baugrundstück sind maximal 2 Zufahrten bis max. 8 m Breite je Zufahrt zugelassen.
- Ein Freiflächengestaltungsplan ist vorzulegen.
- Drei Vollgeschosse sind zulässig.
- Flachdach/Satteldächer sind zulässig.
- Die zulässigen Lärmwerte Tags liegen bei 65 dB (A)/² und nachts bei 45 dB (A)/m².

Das Grundstück hat eine Größe von 4.998 m² und soll mit einer Grundfläche von 1.600 m² bebaut werden, dies entspricht einer GRZ von 0,32. Die überbaute Geschossfläche liegt bei 1.806 m², dies entspricht einer GFZ 0,36.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässig, jedoch sind Befreiungen und die Vorlage eines gültigen Lärmschutzgutachtens notwendig.

1. Errichtung eines Metaldachs - gem. Nr. 5.2 des Bebauungsplans sind Metaldächer nicht zugelassen.

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

Begründung: Aus Kostengründen und wegen der Errichtung einer PV-Anlage ist ein Metaldach geplant.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat keine Einwände, aber folgende Anmerkungen:

Da der geplante Neubau Gewerbepark in Zone 2 des Schutzbereichs liegt, sind an den Wänden der Süd- und Ostseite des Gebäudes sowie auf in Süd- und Ostrichtung abfallenden Dachflächen Metallverkleidungen nur bis zu einer Größe von 25 m² zulässig.

Größere Metallflächen sind in elektrisch voneinander isolierte Teilflächen aufzuteilen, die kleiner als 25 m² sind. Die aktuellen Vorschriften und Gesetze zur elektromagnetischen Verträglichkeit von Geräten sind strikt einzuhalten.

2. Überschreitung der Baugrenze für die Stellplätze Nr. 5,6,7,8

Die Stellplätze liegen zum Teil außerhalb der Baugrenze.

Begründung: Die Situierung der Stellplätze beeinträchtigt das Grundstück nicht, eine ordnungsgemäße Eingrünung ist trotzdem möglich.

Immissionsschutzrechtliche Beurteilung:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen Einwände gegen das Vorhaben. Durch die Vorlage der schalltechnischen Untersuchung vom 28.10.2024 werden die Vorgaben in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht eingehalten. Es wurden nicht alle Immissionsorte berücksichtigt. Zudem stimmen die Angaben in der Baubeschreibung nicht mit den Angaben in der schalltechnischen Untersuchung überein.

Eine Nachbesserung ist hier zwingend erforderlich. Nach Rücksprache mit der Baugenehmigungsbehörde wurde bei der Erstellung des Gutachtens von falschen Werten ausgegangen. Es ist ein neues Gutachten in Auftrag gegeben worden. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt dies noch nicht vor.

Freiflächengestaltungsplan:

Es liegt ein Freiflächengestaltungsplan mit Angabe der Pflanzmaßnahmen vor.

Nachbarschaftsunterschriften:

Es liegen keine Unterschriften vor.

Erschließung:

Die Erschließung ist vorhanden und gesichert.

Stellplätze:

Es 16 Stellplätze nachgewiesen, diese sind ausreichend.

Dem Vorhaben kann nur zugestimmt werden, sofern nachgewiesen ist, dass die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Neubau einer Lagerhalle und eines Bürogebäudes auf dem Grundstück in Gablingen, Gewerbegebiet „Flugplatz 1“, Paul-Klee-Straße 5, Fl.-Nr. 595/36, Gemarkung Gablingen, sofern ein Schallschutzgutachten vorliegt, das die Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nachweist.

Den erforderlichen Befreiungen wird zugestimmt.

einstimmig angenommen

**5.3 Bauantrag Nr. 21/2025 (AZ: 2-761-2025-BA-110)
Grundstück in Gablingen, Am Ziegelstadl 9, Fl.Nr. 1860/12, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses**

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 29.04.2025.

Vorhaben:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen. Das Dach hat eine Dachneigung von 43 Grad. Die Firsthöhe beträgt 8,80 m. Insgesamt entsteht eine Gesamtwohnfläche von 172,00 m², davon 87,88 m² im Erdgeschoss und 84,68 m² im Dachgeschoss. Die Garage liegt unter einem abgeschleppten Dach.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „West 1, Nördlich der Holzgasse“, rechtsgültig seit 29.01.1999 mit folgenden Festsetzungen.

- Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Die GRZ liegt bei 0,3, die GFZ bei 0,5.
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 38-43 Grad.
- Baugrenzen und die offene Bauweise.
- Die Höhe des Kniestocks darf bei I+D bei 60 cm liegen.
- Zulässige Bebauung I+D (max. 2 Vollgeschosse, das 2. Vollgeschoss muss im Dach liegen).
- Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 30 % überschritten werden.

Das Grundstück hat eine Größe von 651,00 m² und soll mit einer Grundfläche von 171,73 m² überbaut werden, dies entspricht einer GRZ von 0,26. Die überbaute Geschossfläche liegt mit allen Geschossen bei 320,40 m² dies entspricht einer GFZ von 0,49.

Das Bauvorhaben ist grundsätzlich zulässig, es bedarf jedoch folgender Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans.

Befreiung:

- Die zulässige Kniestockhöhe von 60 cm soll um 40 cm erhöht werden.

Begründung: Der Kniestock soll auf 1,00 m erhöht werden. Dies dient der notwendigen Erhöhung des Wohnraumes. Anderenfalls müsste das Gebäude zur Erreichung der benötigten Wohnfläche erheblich vergrößert werden. Dies würde nicht in den städtebaulichen Konsens der näheren Umgebung passen. In der Nachbarschaft wurde bereits eine Befreiung von der Kniestockerhöhung erteilt.

Erschließung: Die Erschließung ist gesichert.

Stellplätze: Es werden zwei Stellplätze benötigt, diese sind nachgewiesen.

Die **Nachbarunterschriften** liegen vor.

Die **Abstandsflächen** sind eingehalten.

In der näheren Umgebung, Am Ziegelstadl 10 wurde einer Erhöhung des Kniestocks auf 80 cm zugestimmt.

Der Bau- und Umweltausschuss hat die Zustimmung grundsätzlich empfohlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag Neubau eines Einfamilienhauses in Gablingen, Am Ziegelstadl 9, Fl.-Nr. 1860/12, Gemarkung Gablingen. Der erforderlichen Befreiung wird zugestimmt.

5.4 Bauantrag Nr. 26/2024 (AZ: 2-2071-2024-BA-110)
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Köhlerberg 23, Fl.Nr. 954/4, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Umbau eines EFH in ein ZFH durch Anbau im EG und Außentreppe zu DG

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 29.04.2025 und zuvor am 10.12.2024 (TOP 3.1) und in der Gemeinderatssitzung vom 17.12.2024 (TOP 3.1).

Das Einvernehmen wurde zum Teil erteilt. Der Stellplatzsituierung wurde nicht zugestimmt. Es wurde nicht allen Befreiungen zugestimmt.

Zwischenzeitlich fanden Umplanungen statt, so dass die Gemeinde erneut beteiligt wird.

Vorhaben:

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

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

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

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

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

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

Die überbaute Geschossfläche liegt bei 332,27 m².

Daraus ergibt sich eine GRZ von 0,19 und eine GFZ von 0,42, die Festsetzungen sind eingehalten. Grundsätzlich ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, es sind aber Befreiungen notwendig.

Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind erforderlich:

1. § 9 Dacheindeckung in ziegelrotem Naturton
Beim Anbau ist ein Flachdach geplant.
Begründung: Aus Kostengründen soll ein Blechdach oder Gründach entstehen, eine Eindeckung mit Dachziegel oder Dachpfannen ist nicht möglich.

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

Dem Umbau und den Befreiungen Nr. 1- 6 wurde in der Gemeinderatssitzung vom 17.12.2025 zugestimmt.

Bei der Befreiung Nr. 7 handelt es sich um die Reduzierung der Ortsrandeingrünung. Diese ist durch die Umplanung der Stellplätze im Umfang geringer, im Verlauf sind es bis zu max. 2 m. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Augsburg berührt eine Befreiung von der Ortsrandeingrünung nicht zwangsläufig die Grundzüge der Planung. Im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung kann die Reduzierung des Grünstreifens städtebaulich vertreten werden. Die Entscheidung liegt im Ermessen der Gemeinde.

Stellplätze:

Die Anzahl der Stellplätze ist ausreichend, nachzuweisen sind laut der Stellplatzsatzung drei Stellplätze. Die Stellplätze wurden neu geplant, sie sind jetzt außerhalb der Ortsrandeingrünung situiert. Zwei Stellplätze sind in der bestehenden Garage nachgewiesen, der dritte Stellplatz liegt zum Teil im Stauraum vor der Garage.

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

Die Luftbildaufnahmen zeigen, dass die Stellplätze im Grünstreifen errichtet wurden, diese sind aus Sicht der Verwaltung zwingend zu entfernen und zurückzubauen.

Der Einbau der Dachgauben ist mittlerweile verfahrensfrei.

Die Terrasse und der Pool befinden sich außerhalb der Baugrenze. Der Bebauungsplan legt fest, dass Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden dürfen. Der Definition nach

sind Pool und Terrasse Nebenanlagen und keine Nebengebäude, sie sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

Nachbarunterschriften:

Die Nachbarunterschriften sind teilweise vorhanden.

Antrag auf Abweichung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO

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

Der Bau- und Umweltausschuss hat die Zustimmung zum Bauantrag empfohlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus mit Außentreppe in Gablingen, OT Lützelburg, Köhlerberg 23, Fl.Nr. 954/4, Gemarkung Lützelburg. Den erforderlichen Befreiungen wird zugestimmt.

einstimmig angenommen

5.5 Bauantrag Nr. 23/2025 (AZ: 2-87-2025-BA-110) Änderungsantrag zu AZ: 2-2062-2024-BA
Grundstück in Gablingen, Angerstraße 3, Fl.Nr. 25, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Anbau an eine Metzgerei und Errichtung Schlachthaus sowie Umnutzung der EG Wohnung

Vor Eintritt in die Beratung zum TOP übergibt die Vorsitzende Frau Ruf wegen persönlicher Beteiligung den Vorsitz an den 2. Bürgermeister Christian Kaiser.

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 29.04.2025. Es handelt es sich um einen Änderungsantrag zum Bauantrag vom 08.07.2024 (AZ: 2-2062-2024-BA), dieser war Gegenstand der Beratung in der Bau- und Umweltausschusssitzung am 10.09.2024 und der Gemeinderatsitzung am 17.09.2024. Es haben Umplanungen stattgefunden, so dass eine erneute Beratung notwendig ist.

Vorhaben:

Die Bauherren planen einen Anbau an die bestehende Metzgerei, es entsteht ein neues Lager mit 19,16 m², eine Überdachung mit 36,63 m² und ein Schlachthaus mit Kühlung mit einer Größe von 38,94 m². Für die bestehende Erdgeschosswohnung wird eine Nutzungsänderung beantragt. Es sind Büro- und Sozialräume sowie Technikräume für die Metzgerei und den Verkaufsladen geplant.

Nutzungsbeschreibung und Betrieb des Schlachthauses:

Es ist beabsichtigt, die eigenen Schweine und Rinder zu schlachten und im kleinen Stil eine teilmobile Rinderschlachtung für fremde Tiere durchzuführen, geplant sind ca. 20 Rinder im Jahr. Die Anlieferung der Tiere findet in der Tagzeit von 06:00 – 22:00 Uhr statt. Die Anzahl der angelieferten Tiere liegt bei maximal zwei Rindern pro Woche und maximal 15 Schweinen, wobei diese nicht „angeliefert“ werden, da sie sich auf dem Hof befinden.

Die Schlachtung findet montags von 04:00 Uhr – 10:00 Uhr und freitags von 8:00 – 12:00 Uhr statt.

Aktuell wird 1 Rind pro Woche mit ca. 350 kg Schlachtgewicht und ca. 7 Schweine pro Woche mit 150 kg Schlachtgewicht geschlachtet, die Schlachtung soll zwischen 4:00 und 5:00 Uhr beginnen.

Die Räucherung ist bereits genehmigt.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich in einem Mischgebiet, Dorfgebiet im Innenbereich und wird gem. § 34 BauGB beurteilt. In einem Mischgebiet sind Wohnhäuser und nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig.

Bei dem Schlachthaus ist zu prüfen, ob es sich um einen nach bundesimmissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Betrieb handelt. In diesem Fall wäre er nicht zulässig, dies kann auf Grund der angegebenen Mengen ausgeschlossen werden.

Somit handelt es sich um einen baurechtlichen Schlachthof, hier kommt es auch auf Kapazität und Menge der tatsächlichen Schlachttiere an, ob es sich immissionsschutzrechtlich um einen störenden oder nichtstörenden Betrieb handelt. Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung des Landratsamts steht noch aus.

Sofern es sich um einen nichtstörenden Betrieb handelt, ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig.

Wasserrechtliche Beurteilung:

Es bestehen keine Versagungsgründe, jedoch Hinweise auf das Hochwasserrisikogebiet.

Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Stellplätze:

Es werden 7 PKW-Stellplätze und 7 Fahrradstellplätze benötigt, erstellt werden 13 PKW-Plätze und 7 Fahrradstellplätze. Drei der 8 nördlich situierten PKW-Stellplätze für die Metzgerei liegen zu nah an dem im Norden benachbarten Wohnhaus. Somit dürfen diese drei Stellplätze nachts nicht angefahren werden. Es muss sichergestellt werden, dass diese drei Stellplätze nachts nicht genutzt werden (z.B. Absperrung, Beschilderung). Zur besseren Übersicht sollten die PKW-Stellplätze durchnummeriert werden.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Zwischenzeitlich hat ein Gespräch mit der Baugenehmigungsbehörde stattgefunden. Der Betrieb des Schlachthauses wird voraussichtlich zugelassen.

Die geplanten 6 Stellplätze für die Metzgerei im Nordosten des Grundstücks sind nur über einen nicht gewidmeten Feldweg erschließbar. Aufgrund der fehlenden Erschließung kann dem nicht zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Anbau an eine Metzgerei, Errichtung eines Schlachthauses, sowie Umnutzung der Erdgeschosswohnung in Gablingen, Angerstraße 3, Flur-Nr. 25, Gemarkung, sofern es sich um einen zulässigen nichtstörenden Betrieb handelt.

Die nördlichen Stellplätze sind aufgrund der fehlenden Erschließung ausgenommen.

angenommen

Ja 13 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

Frau Ruf ist nach Art. 49 GO von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

**5.6 Bauantrag Nr. 24/2025 (AZ: 2-961-2025-BA-110)
Grundstück in Gablingen, Angerstraße 3, Fl.Nr. 25, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Errichtung von fünf Wohnungen mittels Aufstockung oberhalb der Metzgerei sowie Erstellung neuer Garagen und Abriss der Werkstatt und des Carports**

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 29.04.2025.

Vorhaben:

Die Bauherren planen mittels einer Aufstockung und Einbau von Zwerchgiebeln oberhalb der bestehenden Metzgerei die Errichtung von fünf Wohnungen. Eine Wohnung ist bereits im Bestand, so dass insgesamt sechs Wohneinheiten entstehen. Des Weiteren werden der bestehende Carport und die Werkstatt abgerissen und neue Garagen sind geplant.

Im 1. OG befinden sich drei Wohneinheiten, eine mit 60,77 m², eine mit 69,40 m² und die dritte Wohneinheit mit 107,17 m² (Bestandswohnung), zudem wird eine Außentreppe errichtet. Im Dachgeschoss entstehen ebenfalls drei Wohneinheiten mit folgenden Größen: WE 1 52,66 m², WE 2 mit 46,51 m² und WE 3 86,13 m². Die dritte Wohneinheit im Dachgeschoss wäre verkehrsfrei, da es sich um den Ausbau des Dachgeschosses im bestehenden östlichen Wohnhaus handelt und wurde vollständigshalber mit in den Bauantrag übernommen.

Die Gesamtwohnfläche liegt bei 422,54 m². Im Speicher entstehen Lagerräume für die Wohnungen.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich in einem Mischgebiet, Dorfgebiet im Innenbereich und wird gem. § 34 BauGB beurteilt. In einem Mischgebiet sind Wohnhäuser und nichtstörende Gewerbebetriebe zulässig.

Das Grundstück hat eine Größe von 6.704,00 m² und soll mit einer Grundfläche von insgesamt 2.696,67 m² (Wohn- und Gewerbeeinheit) überbaut werden, dies entspricht einer GRZ von 0,40. Die überbaute Geschossfläche liegt insgesamt bei 3.282,73 m² (Wohn- und Gewerbeeinheit), was einer GFZ von 0,49 entspricht. Die Richtwerte liegen bei 0,6 GFZ und 1,2 GRZ. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss. Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig.

Aus **immissionsschutzrechtlicher Sicht** bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben, da sich bereits zwei Wohnhäuser auf dem Grundstück befinden. Somit rücken die geplanten Wohneinheiten nicht näher an die Emissionsquellen heran.

Wasserrechtliche Beurteilung: Es bestehen keine Versagungsgründe, jedoch Hinweise auf das Hochwasserrisikogebiet.

Die **Abstandsflächen** für die Wohneinheiten werden eingehalten. Für die Errichtung der Garagen ist eine Abweichung von der Einhaltung der Abstandsflächen notwendig. Die betroffenen Nachbarn haben dieser Abweichung zugestimmt. Hierüber entscheidet das Landratsamt.

Stellplätze: Es werden 9 PKW-Stellplätze und 12 Fahrradstellplätze benötigt, diese sind nachgewiesen.

Die **Nachbarunterschriften** liegen vor.

Kinderspielplatz: Gemäß der gemeindlichen Satzung ist für Wohnhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten ein Spielplatz erforderlich.

Die Bruttofläche des Kinderspielplatzes muss je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² haben, mindestens jedoch 40 m² groß sein (§ 4 Kinderspielplatzsatzung).

Bei 422,54 m² Wohnfläche ergibt sich eine Fläche von 16,90 m² für den Spielplatz, somit ist das Mindestmaß von 40 m² heranzuziehen.

Die Antragsteller errichten keinen Spielplatz und stellen einen Antrag auf Befreiung von der Errichtung. Als Begründung geben die Bauherren an, dass die vier tatsächlich neu geschaffenen Wohnungen eine Wohnfläche von 50 - 68 m² haben und nur sehr eingeschränkt für Familien nutzbar sind. Durch den Betrieb der Metzgerei, der Landwirtschaft, dem benachbarten Pferdehof und dem damit verbundenen erhöhten Verkehrsaufkommen sehen die Bauherren hier die Gefahr für die spielenden Kinder. Er wäre zudem auch zu unüblichen Zeiten ohne Aufsichtsmöglichkeit zugänglich.

Rechtliche Beurteilung:

Gem. § 6 der Kinderspielplatzsatzung kann eine Ablösevereinbarung geschlossen werden, wenn sich innerhalb von 500 m ein Spielplatz befindet, ansonsten ist ein Spielplatz gemäß der Satzung herzustellen. Im Umkreis von 500 m befindet sich ein Spielplatz im Bereich der Galileo-Galilei-Straße.

Gem. § 9 der Kinderspielplatzsatzung können auch Abweichungen dieser Satzung zugelassen werden.

Möglichkeit 1:

Heranziehung des § 6 der Kinderspielplatzsatzung (Ablöse) - Befreiung der Pflicht zum Errichten eines Spielplatzes mittels einer Ablösevereinbarung. Die Höhe der Ablösesumme beträgt 11.060,80 €.

Möglichkeit 2:

Vollständige Befreiung von der Errichtung eines Spielplatzes auf Grund von § 9 der Kinderspielplatzsatzung, der besagt, dass Abweichungen zulässig sind. Der Antragsteller begründet dies damit, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um eine Errichtung von einem Gebäude mit mehr als drei Wohneinheiten handelt, sondern lediglich um eine Aufstockung.

Als weiterer Grund wird angebracht, dass die zur Diskussion stehende Fläche selbst aus potentieller Verkehrs- bzw. Parkfläche besteht und von selbiger umgeben ist.

Die räumlichen Gegebenheiten der Bestandsbauten und der Verkehrsflächen, lassen keine Abschirmung von dieser zu, so dass die Anforderungen die an den Spielplatz gem. § der Satzung gestellt werden, nicht erfüllt werden können.

In größeren Städten, wie z.B. der Stadt Augsburg, gilt die Kinderspielplatzpflicht nicht, wenn sich die Anzahl der Wohnung nachträglich ändert bzw. erhöht. In der gemeindlichen Satzung sind hierzu keine Regelungen vorhanden.

Der Vorsitzende 2. Bürgermeister Kaiser teilt mit, dass sich der Bauausschuss intensiv mit dem Thema „Spielplatz“ beschäftigt hat. Bei der Entscheidung sollte der Gleichbehandlungsgrundsatz berücksichtigt werden.

1. Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das Einvernehmen zum Vorhaben Errichtung von 5 Wohnungen mittels Aufstockung oberhalb der Metzgerei sowie Erstellung neuer Garagen und Abriss der Werkstatt und des Carports in Gablingen, Angerstraße 3, Fl.Nr. 25, Gemarkung Gablingen.

angenommen

Ja 13 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

2. Beschluss:

Der Gemeinderat stellt es den Bauherrn frei einen Kinderspielplatz zu errichten oder eine Ablöse für die Nichterrichtung des Kinderspielplatzes zu bezahlen.

angenommen

Ja 13 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

3. Beschluss:

Der Gemeinderat befreit die Bauherren vollständig von der Errichtung des Kinderspielplatzes.

abgelehnt

Ja 0 Nein 13 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

Bürgermeisterin Frau Ruf ist nach Art. 49 GO von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

**6 Rechnungsprüfung 2023
Vorstellung des Ergebnisses durch den Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses
Beratung und Beschlussfassung**

Vor Eintritt in diesen TOP wird die Sitzungsleitung wieder von Frau Ruf übernommen.

Die Vorsitzende Frau Ruf erteilt dem Vorsitzenden des Rechnungsprüfungsausschusses GR Thomas Wittmann das Wort.

Einleitend bedankt sich Herr Wittmann bei den Mitgliedern des Rechnungsprüfungsausschusses und den Verwaltungsmitarbeitern für die gute Zusammenarbeit. In 4 Sitzungen wurde die Jahresrechnung 2023 örtlich geprüft.

5 Schwerpunkte wurden vom Ausschuss festgelegt:

- Baumaßnahme Anbau KITA St. Martin Gablingen
- Stützmauer Lützelburg
- Friedhofs- und Bestattungsgebühren
- Kindergartengebühren
- Grundsteuer A und B

Herr Wittmann erläutert die intensiv geprüften Bereiche. Bei der Prüfung wurden keine Unregelmäßigkeiten festgestellt. Es sind keine Empfehlungen veranlasst.

Frau Ruf bedankt sich bei Herrn Wittmann und den Ausschussmitgliedern für die geleistete Arbeit.

1. Beschluss:

Nach Kenntnis des Ergebnisses der örtlichen Rechnungsprüfung stellt der Gemeinderat für die Jahresrechnung 2023 gem. Art. 102 Abs. 3 GO fest:

Den Ist-Einnahmen im Verwaltungshaushalt von **15.328.500,54 €** stehen Ist-Ausgaben i. H. v. **15.457.634,98 €** gegenüber. Somit entsteht ein Ist-Fehlbetrag i. H. v. **129.134,44 €**.

Die Ist-Einnahmen im Vermögenshaushalt betragen **7.596.366,70 €**, die Ist-Ausgaben betragen **5.873.414,28 €**, was zu einem Ist-Überschuss i. H. v. **1.722.952,42 €** führt.

Daraus ergeben sich im Gesamthaushalt Ist-Einnahmen i. H. v. **22.924.867,24 €** und Ist-Ausgaben i. H. v. **21.331.049,26 €**, was zu einem Ist-Überschuss i. H. v. **1.593.817,98 €** führt. Die Summe der bereinigten SOLL-Einnahmen beträgt im Verwaltungshaushalt **15.293.901,71 €**, die der bereinigten SOLL-Ausgaben ebenfalls bei **15.293.901,71 €**.

Darin enthalten ist der Überschuss nach § 79 Abs. 3 KommHV (Zuführung zur Rücklage) i. H. v. **3.451.997,34 €**.

einstimmig angenommen

2. Beschluss:

Aufgrund des Ergebnisses der örtlichen Rechnungsprüfung und der Feststellung der Jahresrechnung 2023 erteilt der Gemeinderat gemäß Art. 102 Abs. 3 GO die Entlastung.

Anmerkung:

Erste Bürgermeisterin Frau Ruf ist von der Abstimmung ausgeschlossen.

7 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.04.2025

Beschluss:

Die Niederschrift vom 08.04.2025 wird genehmigt.

einstimmig angenommen

8 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Es sind keine Beschlüsse aus nichtöffentlichen Sitzungen bekannt zu geben.

9 Informationen aus der Verwaltung

Zu den Kindertagesstätten in Gablingen und Lützelburg teilt die Vorsitzende Frau Ruf mit, dass alle Kinder, die für die Krippe und den Kindergarten für September 2025 angemeldet wurden, versorgt werden können. Sie freut sich sehr, dass in den Einrichtungen genügend Personal zur Verfügung steht und bedankt sich an dieser Stelle bei den Kindergartenleitungen Frau Goth und Frau Piatek-Bukala für die wertvolle Arbeit.

In der KITA St. Martin in Gablingen sind aufgrund eines Wasserrohrbruches derzeit 2 Gruppenräume und ein Nebenraum geschlossen. Die Schadensbehebung läuft aktuell.

10 Termine

Frau Ruf gibt folgende Termine bekannt:

03. Juni 2025 – Gemeinderatssitzung

01. bis 21. Juni 2025 – Stadtradeln: Die Gemeinde ist wieder dabei und freut sich über zahlreiche Radelnde.

21. September 2025, 14:00 Uhr, Pfarrheim Lützelburg – Vorstellung der Funde aus den Ausgrabungen an der Stützmauer.

11 Anfragen der Gemeinderäte

GR Wittmann teilt mit, dass der Radfahrerschutzstreifen in der Ortsdurchfahrt Gablingen teilweise von Kindern in falscher Richtung befahren wird.

Frau Ruf bestätigt, dass hier sehr viel Verwirrung herrscht. Die Straßenverkehrsbehörde des LRA arbeitet an einer Verbesserung (Pfeile).

GR Brauchler teilt mit, dass das Theaterheim Lützelburg seit 09. Mai geschlossen ist. Er bedauert dies. Ein neuer Pächter wird gesucht.

Um 21:07 Uhr schließt 1. Bürgermeisterin Karina Ruf die Sitzung des Gemeinderates.

Karina Ruf
1. Bürgermeisterin

Christian Kaiser
2. Bürgermeister
(Vorsitzender TOP 5.5 und 5.6)

Therese Schuster
Schriftführerin