

Niederschrift

Sitzung: öffentliche Sitzung des Gemeinderates (GR/010/2025)
Datum: Dienstag, 03.06.2025
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:35 Uhr
Ort: Rathaus Gablingen - Sitzungssaal -

Anwesend:

Vorsitzende

1. Bürgermeisterin Karina Ruf

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Erwin Almer	
Gemeinderat	Philipp Brauchler	
Gemeinderat	Wolfgang Dehmel	
Gemeinderat	Dr. Albert Eding	
Gemeinderat	Steffen Fabry	
Gemeinderat	Helmut Grieshaber	
Gemeinderat	Pius Kaiser	
Gemeinderat	Christoph Luderschmid	
Gemeinderat	Franz Rotter	
Gemeinderat	Martin Uhl	
Gemeinderat	Josef Wetzstein	
Gemeinderat	Thomas Wittmann	
Gemeinderätin	Lena Zimmermann	(anwesend ab 20:45 Uhr zu TOP 5.2)

Schriftführerin Therese Schuster

Verwaltung Kai Fiedler Anita Greger
Roland Wegner

Weitere Anwesende

TOP 3: Herr Hörmann, swa
TOP 5.1 und 5.2: Frau Reimlinger-Herz, Planungsbüro Godts

Abwesend und entschuldigt:

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Klaus Heidenreich	(beruflich verhindert)
2. Bürgermeister	Christian Kaiser	(beruflich verhindert)
Gemeinderat	Werner Kapfer	(privat verhindert)

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

- 1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung
- 2 Die Bürger haben das Wort
- 3 Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Gablingen
Bericht von Herrn Hörmann zur technischen Betriebsführung (Firma swa)
- 4 Genehmigung Haushaltsplanung 2025, Information
- 5 Bauleitplanung
- 5.1 1. Änderung des Bebauungsplans "Reute und Mittelanger Lützelburg" im Bereich Blumenstraße
Vorstellung des ersten Planung
Einleitung des Bauleitplanverfahrens 090/2025
- 5.2 Bebauungsplan "Am Südhang Lützelburg"
Vorstellung des ersten Planung
Einleitung des Bauleitplanverfahrens 091/2025
- 5.3 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
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB 094/2025
- 6 Bauleitplanung von Nachbargemeinden
- 6.1 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langweid a. Lech für den Bereich des Bebauungsplans "Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehrhaus und Bauhof"
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB 092/2025
- 6.2 Aufstellung des Bebauungsplans "Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehrhaus und Bauhof" der Gemeinde Langweid a. Lech
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB 093/2025
- 7 Bauanträge
- 7.1 Bauantrag Nr. 28/2025 (AZ: 2-1145-2025-BA-115)
Grundstück in Gablingen, Grünholderstraße 3, Fl.Nr. 112, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Verlängerung der Baugenehmigung zu AZ: 2-2786-2021-BA 084/2025
- 7.2 Bauantrag Nr. 29/2025 (AZ: 2-1106-2025-BA-110)
Grundstück in Gablingen, Schulstraße 7, Fl.Nr. 161, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Umbau und Sanierung eines Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus, mit einer Doppelgarage mit Dachterrasse und Stellplätzen 085/2025
- 7.3 Bauantrag Nr. 30/2025 (AZ: 2-311-2025-BA-110) 089/2025

Grundstück in Gablingen, St. Floriansweg 1, Fl.Nr. 179/1, Gemarkung
Gablingen
Vorhaben: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Fertiggarage und
Stellplätzen

- 8 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung
vom 13.05.2025
- 9 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 10 Informationen aus der Verwaltung
- 11 Termine
- 12 Anfragen der Gemeinderäte

Öffentliche Sitzung

1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung

Erste Bürgermeisterin 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

Ja 13 Nein 0

2 Die Bürger haben das Wort

Frau Barbara Meyer fragt nach, wann der Glasfaserausbau durch die Telekom erfolgt. Es kein Termin bekannt, teilt die Bürgermeisterin mit. Sie wird bei der Telekom nochmal nachfragen.

Frau Barbara Meyer fragt auch nach dem Termin zur Vorstellung des Neubaus im Ortszentrum. Frau Ruf teilt mit, dass das Planungskonzept inzwischen zwei Vereinen vorgestellt wurde, die einen Bedarf an Räumlichkeiten im Ortszentrum angemeldet haben. Des Weiteren ist der Lärmschutz derzeit noch zu klären. Die Vorstellung des Planungskonzepts soll eventuell vor, spätestens nach der Sommerpause erfolgen.

Zuletzt möchte Frau Barbara Meyer wissen, wer für die Reinigung der Treppe/des Aufgangs zum Pf.-Ledermann-Platz (von der Schulstraße aus) zuständig ist. Hier besteht Rutschgefahr durch die abgefallenen Blätter und Blüten, vor allem bei Nässe.

Frau Ruf wird die Pfarreiengemeinschaft Gablingen-Langweid informieren.

Herr Christian Schaller fragt nach der Verkehrsüberwachung – Geschwindigkeitsmessung – im Bereich des Ortseingangs Gablingen von Lützelburg kommend und an der Kreuzung Flur-/Lützelburger Straße.

Frau Ruf teilt mit, dass es verschiedene Messpunkte gibt. Ein Messpunkt liegt in der Flurstraße (wenig Auffälligkeiten). Direkt am Ortseingangs beim Autohaus ist eine Messung nicht möglich, da der Abstand zum Ortsschild 200 m betragen muss. Evtl. kann ein neuer Messpunkt festgelegt werden. Frau Ruf klärt dies mit der Kommunalen Verkehrsüberwachung.

Herr Herbert Dieminger (Mitinitiator des Bürgerbegehrens Ortszentrum) spricht von „Wortbruch“. Er ist von einer zeitnahen Umsetzung im Ortszentrum ausgegangen. Es wird immer auf BeneVit verwiesen, „stambulant“ wird seiner Meinung nach nicht kommen. Er kritisiert die einseitige Festlegung auf BeneVit.

Die Bürgermeisterin stellt klar, dass es das Ergebnis des Bürgerbegehrens war, dass das Grundstück an keinen Investor verkauft wird. Es wurde auch Kontakte zu anderen Investoren aufgenommen. Sie ist sich sicher, dass in Kürze eine Entscheidung in Berlin erfolgt, da „stambulant“ im Koalitionsvertrag aufgenommen wurde. Die Planungen für den Bereich an der Grünholderstraße im Ortszentrum werden demnächst vorgestellt. Die zeitliche Verzögerung hat sich durch die Einbeziehung der Städtebauförderung ergeben.

Herr Florian Kuhn fragt nach dem Nahverkehrsplan.

Frau Ruf teilt mit, dass dieser 2026 neu ausgeschrieben wird.

Herr Martin Engisch zitiert das Schreiben der Aufsichtsbehörde/Landratsamt zur Genehmigung des Haushalts 2025 und will wissen, wie die Gemeinde auf die Anmerkungen reagiert.

Herr Wegner teilt mit, dass eine Beratung im Haupt- und Finanzausschuss erfolgen wird. Die Hinweise beziehen sich auf die Finanzplanungen der kommenden Jahre ab 2026.

Herr Martin Engisch fragt nach, warum der neue Fahrradweg durch den Ort führt, wenn der offizielle Radweg nach Lützelburg in Gablingen über die Bauern- und Flurstraße führt.

Frau Ruf stellt klar, dass es sich hier nicht um einen Fahrradweg, sondern um einen Angebotsstreifen für Radfahrer handelt. Die Ortsdurchfahrt (Hauptstraße/Lützelburger Straße) wird häufig von Radlern genutzt und die nötige Breite für einen einseitigen Angebotsstreifen ist vorhanden. Zur Verdeutlichung der Fahrtrichtung werden noch Pfeile angebracht.

Die Kosten für Jugend- und Vereinsarbeit und insbesondere zum Thema Jugendzentrum werden von Herrn Martin Engisch nachgefragt.

Zu den Kosten erteilt Herr Wegner die Auskunft, dass für die Vereins- und Jugendarbeit insgesamt 272.750 € im Verwaltungshaushaltsplan 2025 zur Verfügung stehen. Darin enthalten ist auch die Zuweisung an den Kreisjugendring in Bezug auf den Jugendreferenten mit 64.000 Euro. Für den Unterhalt der JUZE-Räumlichkeiten sind 12.400 € veranschlagt. Für die Erstellung einer Pumptrackanlage sind im Vermögenshaushalt 55.000 Euro vorgesehen, so dass die Förderung von Vereinen und Jugend in diesem Jahr circa 330.000 € beträgt.

Bürgermeisterin Ruf ergänzt, dass zur Unterstützung des Jugendreferenten im JUZE eine Praktikantin eingesetzt wird. Ihrer Meinung nach sei das JUZE im Pfarrhaus eine Übergangslösung. Über eine Verlängerung des Trägerschaftsvertrages mit dem Kreisjugendring Augsburg-Land wird sich der Gemeinderat demnächst wieder befassen.

Zum Thema Nahwärme Gablingen fragt Herr Martin Engisch, wie die Steuerung der Gemeinde bei der gemeinsamen GmbH aussieht.

Frau Ruf teilt mit, dass die beiden Gesellschafter, die Gemeinde Gablingen und die Fa. GP Joule, jeweils zu 50 % beteiligt sind. Als Bürgermeisterin vertritt Frau Ruf die Gesellschaft, 5 Gemeinderäte sind im Aufsichtsrat vertreten (Martin Uhl, Klaus Heidenreich, Thomas Wittmann, Christoph Luderschmid und Josef Wetzstein). Die Geschäftsführung haben Herr Rohde und Herr Schwahn der Fa. GP Joule.

Die aktuelle Situation am Baggersee wird von Herrn Martin Engisch ebenfalls erfragt.

Frau Ruf teilt mit, dass aufgrund des etwas zurückgegangenen Grundwasserspiegels der Badebetrieb teilweise stattfinden kann. Im Gemeindeanzeiger erscheint hierzu eine Bekanntmachung und ein Lageplan. Unter www.gablingen.de kann zusätzlich die Allgemeinverfügung eingesehen werden. Die am 12.05.2025 durchgeführte Beprobung des Wassers durch das Gesundheitsamt hat eine gute Qualität ergeben.

Herr Martin Engisch fragt nach der Situation bei der Gefährdung durch den Eichenprozessionsspinner.

Es wird mitgeteilt, dass die Gefahr weiterhin besteht. Präventiv werden die Eichen innerorts in allen Ortsteilen von Fachleuten vorbeugend behandelt. Außerorts wird bei einem Befall durch Hinweisschilder aufmerksam gemacht, diese werden in Kürze erneuert.

Was unternimmt die Gemeinde zur Prävention vor Wasserschäden, fragt Herr Martin Engisch nach.

Frau Ruf teilt mit, dass in der Grundschule in den Räumen im Keller die Heizungsleitungen, die in der Außenwand verliefen, abgeklemmt und neue Leitungen auf Putz verlegt wurden. In der Mehrzweckhalle wurden Heizkreise außer Betrieb genommen. Der letzte Wasserschaden im Keller der Mehrzweckhalle ist aufgrund eines undichten Flexschlauches der Geschirrspülmaschine in der Küche der Gastronomie entstanden.

3 Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Gablingen Bericht von Herrn Hörmann zur technischen Betriebsführung (Firma swa)

Die Vorsitzende begrüßt Herrn Hörmann von der Firma swa und bittet um seinen Bericht. Sie begrüßt zudem den gemeindlichen Mitarbeiter im Wasserwerk Herrn Wiedemann und Herrn Mayer vom Bauhof.

Herr Hörmann blickt anhand von Bildern auf die vergangenen 5 Jahre zurück.

Es wurden viele Maßnahmen durchgeführt, vor allem zum Erhalt der Trinkwasserqualität. Als Beispiele sind zu nennen:

- Abtrennung der Behälterkammern im Wasserhochbehälter
- Erneuerung der Elektro-, Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik im Wasserhochbehälter und den beiden Brunnen
- Befahrung der beiden Trinkwasserbrunnen
- Regenerierung bzw. Reinigung des Brunnen 1, im Brunnen 2 war keine Reinigung erforderlich
- Optimierung und Erneuerung von Rohrleitungen im Wasserhochbehälter und in der Druckerhöhungsanlage Lützelburg
- Erneuerung der Steuerung in der Druckerhöhungsanlage einschließlich der Notstromversorgung (derzeit in Planung)
- weitere Planung des Notverbundes mit Gersthofen und Langweid zur Verbesserung der Versorgungssicherheit

Alle Arbeiten im Bereich des Rohrnetzes konnten ohne große Unterbrechungen der Wasserversorgung erledigt werden, eine gute Wasserqualität war zu jeder Zeit gegeben.

Die Bürgermeisterin bedankt sich bei Herrn Hörmann für den Vortrag und die sehr gute Zusammenarbeit. Die Investitionen lohnen sich und kommen der Sicherheit der Wasserqualität zu Gute. Auch aus den Reihen der Gemeinderäte erfährt die beeindruckende Arbeit großes Lob. Herr Hörmann gibt das Lob an die gemeindlichen Mitarbeiter des Wasserwerks Herrn Haberl und Herrn Wiedemann gerne weiter.

Kenntnis genommen

4 Genehmigung Haushaltsplanung 2025, Information

Der Kämmerer, Herr Wegner, informiert das Gremium darüber, dass der Haushaltsplan 2025 nun rechtskräftig sei. In diesem Zusammenhang verliest er das Würdigungsschreiben der Rechtsaufsichtsbehörde des Landratsamtes Augsburg.

Darin werden zwei zentrale Hinweise aufgeführt:

Bei den kommunalen Ausgaben sei künftig verstärkt darauf zu achten, dass eine Priorisierung zugunsten der Pflichtaufgaben erfolgt. Freiwillige Leistungen sollen entsprechend nachrangig behandelt werden.

Hinsichtlich der beabsichtigten Darlehensgewährung an die Renergiewerke Gablingen GmbH empfiehlt die Rechtsaufsicht, von dieser Kreditmaßnahme Abstand zu nehmen. Stattdessen solle auf die Gesellschaft eingewirkt werden, die benötigten Mittel eigenständig über den freien Finanzmarkt zu beschaffen.

Herr Wegner ergänzt, dass die Priorisierung vor allem die Finanzplanung der Jahre 2026 – 2028 betrifft, die Zahlungen an die Renergiewerke Gablingen GmbH sind jedoch auch schon in 2025.

In der Diskussion geht es zunächst um die Frage, weshalb das Schreiben nicht schon bei der letzten Gemeinderatssitzung bekannt gemacht wurde. Dies erklärt Bürgermeisterin Ruf damit, dass die Sitzungsladung da schon veröffentlicht war.

Zur inhaltlichen Thematik einigt man sich, dass die Priorisierung im Rahmen der Haushaltsberatung 2026 besprochen wird.

Kenntnis genommen

5 Bauleitplanung

5.1 1. Änderung des Bebauungsplans "Reute und Mittelanger Lützelburg" im Bereich Blumenstraße Vorstellung des ersten Planung Einleitung des Bauleitplanverfahrens

Die Vorsitzende begrüßt Frau Reimlinger-Herz vom Planungsbüro Godts.

Frau Reimlinger-Herz stellt den Planungsentwurf vor. Die Änderungen aus den Beratungen in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 27.05.2025 wurden eingearbeitet.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.11.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Reute und Mittelanger“ Lützelburg im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Die 1. Änderung wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt, d. h. es ist nur eine öffentliche Auslegung und Beteiligung notwendig. Sofern in den Stellungnahmen aus der Beteiligung keine gravierenden Einwände vorgebracht werden, kann im Herbst mit dem Satzungsbeschluss gerechnet werden. Die Planung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages. Die Kosten für die gesamte Planung einschließlich der Erschließung der Grundstücke tragen die Eigentümer, diesen wurde der Planungsentwurf ebenfalls vorgelegt. Seitens der Eigentümer besteht Einverständnis mit dem aktuellen Planungsentwurf.

Planzeichnung

Das Sichtdreieck wird auf dem nördlichen Grundstücksteil der Flur-Nr. 531, welcher von der aktuellen Planung nicht betroffen ist, ebenfalls planerisch festgesetzt.

In Abschnitt C - Örtliche Bauvorschriften – wurde nach der Vorberatung folgende Änderungen aufgenommen:

2.1.2 Die Dacheindeckungen sind einfarbig auszuführen.

2.1.3 Sonstige Vorgaben: Der Absatz zu den Dachaufbauten wird ersatzlos gestrichen, die Festsetzung zum Dachüberstand bleibt.

2.2 Die Angabe, wie die erneuerbaren Energien angebracht werden sollen, wird ersatzlos gestrichen.

5. Die Höhe der Einfriedungen wird für das gesamte Grundstück auf 1,20 m festgesetzt.

6. Die Festsetzung zur Entwässerung wird dahingehend ergänzt, das Niederschlagswasser vorrangig auf dem Grundstück zu versickern ist, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass auf den Grundstücken lehmhaltiger Boden vorhanden und eine Versickerung auf dem Grundstück nicht immer möglich ist. Zusätzlich wird auf die Erschließungsvereinbarung, die zwischen den Eigentümern und der Gemeinde geschlossen wird, hingewiesen.

Erschließungsvereinbarung

Die gesamte Erschließung erfolgt auf Kosten der Eigentümer, hierzu zählen alle gemeindlichen und sonstigen Sparten. Die Straße wird als Privatstraße errichtet, die Ausführung in welchen Abschnitten dies geschieht, obliegt den Eigentümern. Das Müllfahrzeug wird nicht in die Straße einfahren, die Mülltonnen sind an die Straße vorzubringen.

Bezüglich des Niederschlagswassers wird vereinbart, dass eine Versickerung, sofern es die Bodenbeschaffenheit zulässt, auf dem Grundstück stattfinden kann, ansonsten ist eine Zisterne zu errichten.

Sollte ein Hydrant notwendig sein, ist dieser auf Kosten der Eigentümer zu stellen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans „Reute und Mittelanger“
1. Änderung in der gültigen Fassung zu und beschließt das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

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

einstimmig angenommen

Ja 13 Nein 0

5.2 Bebauungsplan "Am Südhang Lützelburg" Vorstellung des ersten Planung Einleitung des Bauleitplanverfahrens

Frau Reimlinger-Herz stellt die Planung vor.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Südhang“ Lützelburg beschlossen.

Die Planung erfolgt im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages, die Kosten für die gesamte Planung einschließlich der Erschließung der Grundstücke tragen die Eigentümer, diesen wurde der Planungsentwurf ebenfalls vorgelegt. Seitens der Eigentümer besteht Einverständnis mit dem aktuellen Planungsentwurf. Die notwendigen Ausgleichsflächen seitens der Eigentümer liegen vor.

Das Planungsbüro Godts ist mit der Ausarbeitung der Planung beauftragt. Der Planungsentwurf wurde in der Bauausschusssitzung am 27.05.2025 vorgestellt. Die Änderungen wurden in den vorliegenden Planungsentwurf eingearbeitet, den Frau Reimlinger-Herz im Detail vorstellt.

Abschnitt B - Planungsrechtliche Festsetzung

3.3 Die Firsthöhe wird an die zugelassene Höhe des Nachbargrundstücks mit der Flur-Nr. 41/30 angepasst, sie liegt bei 7,30 m.

Die zulässige Wandhöhe wird auf 4,60 m festgesetzt.

3.4 Unterer Bezugspunkt: Als unterer Bezugspunkt wird der Erdgeschoss-Fertigboden und nicht der Rohfußboden herangezogen. Ein Schema für den Bezugspunkt ist angegeben.

9.2 Die Festsetzung der Ausgleichsfläche zur Flur-Nr. 433/2 wird in den Umweltbericht verschoben. Die Ausgleichsfläche befindet sich nicht auf gemeindlicher Gemarkung, so dass eine planerische Festsetzung nicht zulässig ist.

Abschnitt C - Örtliche Bauvorschriften

2.1.1 Es werden alle Dachformen zugelassen Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

2.1.2 Die Dacheindeckungen sind einfarbig auszuführen.

Aufschüttungen

-Aufschüttungen zum natürlichen Gelände sind bis max. 0,50 m zulässig. Die Orientierung erfolgt an den Höhenlinien.

-Innerhalb der Grünfläche (Ortsrandeingrünung) dürfen keine Aufschüttungen erfolgen.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Südhang“ Lützelburg in der gültigen Fassung vom 03.06.2025 zu und leitet das Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ein.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in die Wege zu leiten.

angenommen

Ja 12 Nein 0 Persönlich beteiligt 2

Anmerkung:

GR Wolfgang Dehmel und GR Franz Rotter sind nach Art. 49 von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

**5.3 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
Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Frau Greger teilt mit, dass der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen in seiner Sitzung am 25.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes beschlossen hat.

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. Der Entwurf in der Fassung vom 18.02.2025 wurde vom Gemeinderat Gablingen in der öffentlichen Sitzung am 08.04.2025 gebilligt und die erneute verkürzte Auslegung beschlossen.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden zu den geänderten/ergänzten Teilen des Bebauungsplans fand im Zeitraum vom 28.04.2025 bis 12.05.2025 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen werden heute beraten.

Die notariellen Beurkundungen für die Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen wurden durchgeführt.

Der Abwägungsbeschluss, Teil A Planzeichnung, Teil B Festsetzungen, Teil C Begründung, der Vorhaben und Erschließungsplan, das Artenschutzgutachten, CEF Maßnahmenplan und das schalltechnische Gutachten mit Anlagen wurden den Gemeinderäten im Ratsinfo zur Einsicht bereitgestellt. Die Abwägung mit den einzelnen Beschlüssen ist als Anlage 1 dieser Niederschrift beigelegt.

Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den **Vorhabensbezogenen Bebauungsplan „Nahwärmeversorgung Gablingen: Photovoltaikanlage und Heizzentrale“** in der Fassung vom 03.06.2025 mit den heute beschlossenen Änderungen und beschließt ihn gemäß § 10 BauGB als Satzung.

einstimmig angenommen

Ja 14 Nein 0

6 Bauleitplanung von Nachbargemeinden

6.1 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langweid a. Lech für den Bereich des Bebauungsplans "Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehrhaus und Bauhof"

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Gemeinde Langweid a. Lech hat in seiner Sitzung vom 06.05.2025 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehrhaus und Bauhof“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 110/1, 110/5, 110/6 und 546/16 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 110/3, 110/4 und 546/6, jeweils Gemarkung Langweid.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Langweid a. Lech, westlich der Bundesstraße 2 und wird begrenzt

- im Norden durch den bebauten Siedlungsbereich mit einem Einzelhandelsmarkt sowie daran angrenzende Wohnbebauung,
- im Osten durch die Bundesstraße 2 sowie der Rehlinger Straße (Kreisstraße A9),
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen, Kleingartenanlage und Badeseesee,
- im Westen durch Sportanlagen.

Die Gemeinde Langweid a. Lech beabsichtigt die Errichtung einer zeitgemäßen Feuerwache und den Neubau des gemeindlichen Bauhofs. Die beabsichtigte Gemeinbedarfsnutzung kann nicht aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Entsprechend der Festsetzung des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanverfahrens „Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehrhaus und Bauhof“ erfolgt im Bereich der Flächennutzungsplanänderung eine Ausweisung der Gemeinbedarfsnutzung auf bisher dargestellten Flächen für Landwirtschaft und Grünflächen.

In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat dem Vorentwurf zur 10. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 06.05.2025 zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB findet in der Zeit vom 23.05.2025 bis einschließlich 23.06.2025 statt. Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde Gablingen bis 23. Juni 2025 die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Belange der Gemeinde Gablingen werden durch diese Planung nicht berührt.

Beschluss:

Die Gemeinde Gablingen erhebt gegen die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langweid a. Lech für den Bereich des Bebauungsplans „Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehrhaus und Bauhof“ keine Einwendungen.

einstimmig angenommen

Ja 14 Nein 0

6.2 Aufstellung des Bebauungsplans "Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehrhaus und Bauhof" der Gemeinde Langweid a. Lech Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Frau Greger erläutert den Sachverhalt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Langweid a. Lech hat in seiner Sitzung vom 06.05.2025 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehrhaus und Bauhof“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 110/1, 110/5, 110/6 und 546/16 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 110/3, 110/4 und 546/6, jeweils Gemarkung Langweid.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Langweid a. Lech, westlich der Bundesstraße 2 und wird begrenzt

- im Norden durch den bebauten Siedlungsbereich mit einem Einzelhandelsmarkt sowie daran angrenzende Wohnbebauung,
- im Osten durch die Bundesstraße 2 sowie der Rehlinger Straße (Kreisstraße A9),
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen, Kleingartenanlage und Badeseesee,
- im Westen durch Sportanlagen.

Die Gemeinde Langweid a. Lech beabsichtigt die Errichtung einer zeitgemäßen Feuerwache und den Neubau des gemeindlichen Bauhofs. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zugleich wird, da für das Plangebiet bislang anderweitige Darstellungen im Flächennutzungsplan gegeben sind, auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Ziel der Gemeinde ist es, Flächen für die benötigte Gemeinbedarfsnutzung bereitzustellen.

Der Gemeinderat Langweid hat dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehrhaus und Bauhof“ in der Fassung vom 06.05.2025 zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB findet in der Zeit vom 23.05.2025 bis einschließlich 23.06.2025 statt.

Belange der Gemeinde Gablingen werden durch diese Planung nicht berührt.

Beschluss:

Die Gemeinde Gablingen erhebt gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehrhaus und Bauhof“ der Gemeinde Langweid a. Lech keine Einwendungen.

einstimmig angenommen

Ja 14 Nein 0

7 Bauanträge

7.1 Bauantrag Nr. 28/2025 (AZ: 2-1145-2025-BA-115) Grundstück in Gablingen, Grünholderstraße 3, Fl.Nr. 112, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Verlängerung der Baugenehmigung zu AZ: 2-2786-2021-BA

Der Antrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 27.05.2025.

Der Bauherr hat mit Bescheid vom 20.10.2021 eine Baugenehmigung (AZ: 2-1997-2020-BA) für den Bau einer Doppelgarage erhalten. Ein Bau hat bisher nicht stattgefunden. Die Baugenehmigung erlischt nach vier Jahren, in diesem Fall am 20.10.2025. Die Baugenehmigung kann jedoch, auf schriftlichen Antrag hin, um bis zu vier Jahre verlängert werden.

Der Bauausschuss hat die Verlängerung empfohlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Verlängerung der Baugenehmigung für den Neubau einer Doppelgarage in Gablingen, Grünholderstraße 3, Fl.-Nr. 112, Gemarkung Gablingen.

einstimmig angenommen

Ja 14 Nein 0

7.2 Bauantrag Nr. 29/2025 (AZ: 2-1106-2025-BA-110) Grundstück in Gablingen, Schulstraße 7, Fl.Nr. 161, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Umbau und Sanierung eines Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus, mit einer Doppelgarage mit Dachterrasse und Stellplätzen

Zum geplanten Vorhaben wurde bereits eine Bauvoranfrage gestellt. Diese wurde in der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 22.10.2024 unter TOP 6 und in der Gemeinderatssitzung vom 05.11.2024 unter TOP 7 behandelt, eine Zustimmung zum Vorhaben wurde in Aussicht gestellt. Der jetzige Bauantrag entspricht weitestgehend der Bauvoranfrage.

Vorhaben:

Geplant ist der Umbau des bestehenden Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus, eine Doppelgarage mit darauf liegender Terrasse und die Errichtung von sieben Stellplätzen. Zudem entsteht an der Westseite ein außenliegendes Treppenhaus. Das jetzige Wohngebäude wurde mit zwei Vollgeschossen errichtet. Die Anzahl der Geschosse wird nicht verändert, das Dach soll ausgebaut werden.

Im Erdgeschoss entsteht eine Wohnung mit 92,43 m², im Obergeschoss eine Wohnung mit 94,02 m² und im Dachgeschoss eine mit 60,95 m², mit dem Umbau entsteht eine Wohnfläche von 247,00 m².

Die Doppelgarage ist mit 55,55 m² geplant.

Die Terrasse im Erdgeschoss soll 33,60 m² groß werden, im Obergeschoss ist ein Balkon mit 25,23 m² und eine Dachterrasse über der Garage mit 55,55 m² geplant. Für die Wohnung im Dachgeschoss wird ein 13,08 m² großer Balkon errichtet.

Das neu errichtete Treppenhaus ist 8,58 m hoch, 4,99 m lang und 2,80 m breit.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich in einem Mischgebiet, in dem Wohngebäude und nichtstörende Gewerbe zulässig sind, die Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB.

Die Richtwerte für die Grundflächenzahl liegen bei 0,60 und für die Geschossflächenzahl bei 1,2. Das Grundstück hat eine Größe von 934 m² und wird mit einer Grundfläche von 371,15 m² überbaut (inklusive Garagen, Zufahrt, Terrasse etc.). Die überbaute Geschossfläche liegt bei 362,95 m², dies entspricht einer GRZ von 0,40 und einer GFZ von 0,39.

Erschließung: Die Erschließung ist vorhanden, die Zufahrt für die weiteren Stellplätze erfolgt von Osten her. Die Zufahrt zur Garage erfolgt von der Nordseite aus. Auf die Anbringung eines Verkehrsspiegels auf Kosten der Bauherrn, sofern dieser als notwendig angesehen wird, wird hingewiesen.

Stellplätze: Sechs Stellplätze sind nachzuweisen, sieben werden errichtet.

Nachbarschaftsunterschriften: Die Unterschriften liegen vor.

Wasserrecht: Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Hochwasserrisikogebiet.

Immissionsschutz: Der Betrieb der Feuerwehr und der des Bauhofs werden durch das vorliegende Bauvorhaben nicht weiter eingeschränkt, da sich auf dem südöstlichen Nachbargrundstück (Flur-Nr. 160/3) bereits ein Wohnhaus befindet, das näher an dem Grundstück der Feuer-

wehr und des Bauhofs liegt. Feuerwehr und Bauhof müssen daher bereits an diesem Wohnhaus die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten. Es liegen keine Einwände seitens des Immissionsschutzes vor.

Brandschutz: Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Augsburg, Brandschutz, ist die Errichtung der Dachterrasse auf der Garage zulässig, da es sich um eine gemauerte Garage handelt. Weitere Auflagen (z.B. F-30 Wand) werden entsprechend den brandschutzrechtlichen Vorschriften vom Landratsamt auferlegt.

Abstandsflächen: Die Abstandsflächen liegen zum Teil auf öffentlichem Grund, noch im zulässigen Bereich. Die Abstandsflächen zum westlichen Nachbar für die geplante Garage mit Dachterrasse liegen vollständig (T= 3,00m) auf dem Nachbargrundstück mit der Fl.Nr. 161/1. Es wurde beim Landratsamt eine Abweichung der Einhaltung der Abstandsflächen beantragt, der Nachbar hat dieser Abweichung zugestimmt.

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zum Vorhaben Umbau und Sanierung eines Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus, Errichtung einer Doppelgarage mit Dachterrasse und Stellplätzen in Gablingen, Schulstraße 7, Flur-Nr. 161, Gemarkung Gablingen.

angenommen

Ja 13 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

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

7.3 Bauantrag Nr. 30/2025 (AZ: 2-311-2025-BA-110) Grundstück in Gablingen, St. Floriansweg 1, Fl.Nr. 179/1, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Neubau eines Zweifamilienhauses mit Fertiggarage und Stellplätzen

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 27.05.2025.

Vorhaben:

Der Bauherr plant die Errichtung eines Zweifamilienhauses mit einer Fertiggarage und zwei PKW-Stellplätzen. Im Erdgeschoss entsteht eine Wohnung mit 71,18 m² und im Obergeschoss eine Wohnung mit 83,52 m², die Gesamtwohnfläche beträgt 154,70 m².

Bauplanungsrechtliche Beurteilung: Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, rechtskräftig seit dem 22.12.2023, mit folgenden Festsetzungen:

- Die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Innenbereich).
- Zwei Vollgeschosse sind zulässig.
- Baugrenzen sind festgesetzt.
- Firsthöhe 10,50 m.

Das Grundstück hat eine Größe von 6.610 m².

Das geplante Haus hat eine Grundfläche von 115,29 m², die Höhe des Hauses beträgt 8,24 m, zwei Vollgeschosse sind geplant.

Mit dem Neubau und den bestehenden Gebäuden (Maschinenhalle und Fahrsilos), den Zufahrten und der Garage werden insgesamt 812,18 m² überbaut, dies entspricht einer GRZ von 0,12. Das Wohnhaus hat eine Geschossfläche von 230,57 m², dies entspricht einer GFZ von 0,03.

Die Festsetzungen werden weitestgehend eingehalten. Es ist folgende isolierte Befreiung von

den Festsetzungen der Satzung notwendig:

Überschreitung der Baugrenze: Die westliche Baugrenze wird um 25 cm überschritten.

Begründung: Die Überschreitung ist erforderlich, da sonst der Mindestabstand zum Brandschutz von 5,00 m zur Mehrzweckhalle nicht einhalten werden kann.

Abstandsflächen: Die Abstandsflächen des geplanten Gebäudes und die der Maschinenhalle überlappen sich auf einer Dreiecksfläche von 1,01 m x 9,932 m / 2, die Überschneidung findet auf dem eigenen Grundstück statt. Die Nachbarn sind nicht betroffen. Hierüber ist eine isolierte Abweichung von der Einhaltung der Abstandsflächen notwendig, diese ist beim Landratsamt zu beantragen.

Immissionsschutz: Auf Grund der vorgelegten schalltechnischen Untersuchung bestehen keine schalltechnischen Anforderungen für die Errichtung des Wohngebäudes.

Hochwasser: Gemäß 1.4 der Einbeziehungssatzung ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich, diese liegt in der eigenen Verantwortung des Bauherrn. Das Grundstück befindet sich mit Bestätigung vom 07.03.2022 vom Wasserwirtschaftsamt aktuell nicht im HQ 100 oder Hochwasserbereich.

Erschließung: Die Erschließung ist vorhanden.

Stellplätze: Die nachgewiesenen drei Stellplätze sind ausreichend.

Nachbarschaftsunterschriften: Die Zustimmung der Nachbarn liegt vor.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Der isolierten Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze kann aus Sicht der Verwaltung auf Grund der Geringfügigkeit zugestimmt werden, diese ist städtebaulich vertretbar.

Der Bauausschuss hat die Zustimmung zum Vorhaben empfohlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zum Vorhaben Neubau eines Zweifamilienhauses mit Fertiggarage und Stellplätzen in Gablingen, St. Floriansweg 1, Flur-Nr. 179/1, Gemarkung Gablingen und stimmt der notwendigen Befreiung zu.

einstimmig angenommen

Ja 14 Nein 0

8 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 13.05.2025

Beschluss:

Die Niederschrift vom 13.05.2025 wird genehmigt.

einstimmig angenommen

9 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Die Vorsitzende Frau Ruf gibt die Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.04.2025 bekannt:

- Dem Investitionsplan Renergiewerke GmbH und der Realisierung des Projekts wurde zugestimmt.
- Vergabe: Jahres-LV Straßenunterhalt an die Fa. Holl, Burgheim mit € 74.935 brutto
- Vergabe: Rissesanierung Straßenunterhalt an die Fa. BST, Bad Schönborn mit € 14.042 brutto
- Vergabe: Jahres-LV Kanalunterhalt Leitungsnetz an die Fa. Weißenhorn, Königsbrunn mit € 44.889 brutto
- Vergabe: Klärschlamm Entsorgung ab 01.01.2026 an die Fa. Emter, Altstadt zu € 124/Tonne netto.
- Vergabe: Pflanzarbeiten Stützwand Lützelburg an die Fa. Garten Reiter, Wertingen mit € 29.066 brutto
- Vergabe: Planung der Steuerung für die Drucksteigerung Lützelburg an das Büro EPLA-NIEUR mit € 38.195 netto

Kenntnis genommen

10 Informationen aus der Verwaltung

Die Vorsitzende informiert:

Seniorenrechtliches Quartierprojekt

Die Ziele dieses Konzeptes wurden in der Gemeinderatssitzung am 18.02.2025 vorgestellt und die Einreichung des Förderantrags beschlossen. Die Förderzusage liegt inzwischen vor. Über die weiteren bzw. neuen Aktionen wird zeitnah informiert.

Badensee Gablingen

Hierzu wurde bereits unter dem TOP „Die Bürger haben das Wort“ informiert.

Bushaltestelle im Gewerbegebiet

Für die Einrichtung einer Bushaltestelle im Gewerbegebiet wurde eine Lösung gefunden. Die E-Mail des LRA mit dem Lageplan wird an die Gemeinderäte weitergeleitet.

Information zu den im Mai 2025 abgeschlossenen Maßnahmen des technischen Bauamts durch Herrn Fiedler:

- PV Bürgerhaus Siedlung
- Bauhof Wasserfass selber gebaut
- Fahnschrank Rathaus
- Spielgeräte, Garten Kindergarten Gablingen
- Wasserrechtliche Erlaubnis Versickerung HB Gablingen
- Wasserrechtliche Bewertung des Grundwassereinzugsgebietes
- Sicherheitstüren Drucksteigerung, Brunnen, Rückbau Fenster
- Zäune Kindergarten Gablingen, Friedhof, Wertstoffhof Lützelburg
- Rissanierung Asphalt Gewerbegebiet, Industriegebiet, Holzhausen
- Umbau Heizungsleitungen UG Grundschule
- Fliegengitter Klassenzimmer Grundschule
- Laubfang Dachrinnen Grundschule, Halle
- Schlaglöcher Holzhausen, Maßnahmen durch Außenbereichssatzung
- Hinterfüllung L-Steine KZ-Außenlager Gewerbegebiet „Flugplatz“
- Beleuchtung Heim- Sternstraße Siedlung
- LED-Beleuchtung Theaterheim Lützelburg
- Kühlschränke Kindergarten Lützelburg

- Markisen/Verschattung Kindergarten Lützelburg
- ELA-Anlage Friedhof Gablingen
- Bepflanzung Stützwand Lützelburg
- Maßnahmen Kläranlage zum Schutz vor Hochwasser (Ringraumdichtungen, Pumpen)

11 Termine

Die nächste Gemeinderatssitzung findet am 01. Juli 2025 statt.

Anmerkung:

In der öffentlichen Sitzung wurde der Termin für die Gemeinderatssitzung versehentlich nicht bekanntgegeben.

12 Anfragen der Gemeinderäte

GR Erwin Almer bittet darum 1 – 2 Leuchten der Radwegbeleuchtung Gablingen – Siedlung freizuschneiden.

Der Landkreis wird informiert.

GR Philipp Brauchler teilt mit, dass für das Theaterheim ein neuer Pächter gefunden wurde, Eröffnung ab Mitte Juli.

GR Helmut Grieshaber stellt zum Thema Kiesabfuhrweg beim Baggersee klar, dass von der SPD der südlich des Baggersees gelegene Feldweg vorgeschlagen wurde, da dieser Weg bereits gut ausgebaut ist.

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

Karina Ruf
1. Bürgermeisterin

Therese Schuster
Schriftführerin