

## Niederschrift

---

**Sitzung:** öffentliche Sitzung des Gemeinderates (GR/012/2025)  
**Datum:** Dienstag, 29.07.2025  
**Beginn:** 19:30 Uhr  
**Ende:** 20:27 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	Klaus Heidenreich
2. Bürgermeister	Christian Kaiser
Gemeinderat	Pius Kaiser
Gemeinderat	Werner Kapfer
Gemeinderat	Christoph Luderschmid
Gemeinderat	Franz Rotter
Gemeinderat	Martin Uhl
Gemeinderat	Josef Wetzstein

#### Schriftführerin

Therese Schuster

#### Verwaltung

Kai Fiedler  
Anita Greger  
Roland Wegner

### **Abwesend und entschuldigt:**

#### Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Thomas Wittmann	(privat verhindert)
Gemeinderätin	Lena Zimmermann	(beruflich verhindert)

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung:

- 1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung
- 2 Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Gablingen 126/2025  
Anpassung an die neuen Rechtsvorschriften  
Satzungsbeschluss
- 3 Stellplatzsatzung der Gemeinde Gablingen 125/2025  
Anpassung an die neuen Rechtsvorschriften  
Satzungsbeschluss
- 4 4. Änderung des Flächennutzungsplans Gablingen im Bereich Was- 124/2025  
serturm Lützelburg  
Aufstellungsbeschluss
- 5 Bebauungsplan Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistraße" mit 2. Än- 123/2025  
derung des Bebauungsplans Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-,  
Schul-, Ludwig-Thoma- und Mendelssohnstraße" der Stadt Gersth-  
ofen  
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger  
öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB
- 6 Bauanträge
- 6.1 Bauantrag Nr. 32/2025 (AZ: 2-575-2025-AG-220) 115/2025  
Grundstück in Gablingen, Fuggerlehen, Fl.Nr. 1057, Gemarkung Gab-  
lingen  
Vorhaben: Antrag auf Abgrabungsgenehmigung - Trockenabbau von  
Kies und Wiederverfüllung
- 6.2 Bauantrag Nr. 33/2025 (AZ: 2-1767-2025-BA-110) 116/2025  
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Nähe Kapellenstraße, Fl.Nr.  
191/7, Gemarkung Lützelburg  
Vorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage
- 6.3 Bauantrag Nr. 35/2025 (AZ: 2-1770-2025-BA-110) 119/2025  
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Nähe Kapellenstraße , Fl.Nr.  
191/7, Gemarkung Lützelburg  
Vorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage
- 6.4 Bauantrag Nr. 34/2025 (AZ: 2-1849-2025-BA-110) 117/2025  
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Bichelstraße 4 u. 4 A,  
Fl.Nrn. 1011/29, 1011/79, 1011/80, Gemarkung Lützelburg  
Vorhaben: Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses und Neu-  
bau eines Poolhauses mit einem Pool, einer Wohneinheit, Outdoorkü-  
che und Wellnessbereich
- 7 gKU-Verkehrsüberwachung Schwaben-Mitte 130/2025  
Beitritt von drei weiteren Kommunen  
Beratung und Beschlussfassung
- 8 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung  
vom 01.07.2025
- 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. TOP 13, Verschiedenes, wird von der Tagesordnung genommen (Versehen).

### **Beschluss:**

Mit der Tagesordnung besteht Einvernehmen.

**einstimmig angenommen**

---

## 2 Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Gablingen Anpassung an die neuen Rechtsvorschriften Satzungsbeschluss

---

Frau Greger informiert, dass die Gemeinde Gablingen seit dem 01.10.2022 eine rechtsgültige Kinderspielplatzsatzung hat. Zum 01.10.2025 treten baurechtliche Änderungen des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern in Kraft. Hiervon ist unter anderem die Spielplatzpflicht nach der Bayerischen Bauordnung betroffen.

Die bisherige gesetzliche Spielplatzpflicht nach Art. 7 Abs. 3 BayBO a. F. entfällt, d.h. die Gemeinden sind nicht mehr verpflichtet eine Satzung zu erlassen. Möglich ist es weiterhin, wenn der Gemeinderat dies beschließt. Eine Grundsatzentscheidung über die Erstellung einer Satzung muss getroffen werden. Auch wenn bereits eine rechtsverbindliche Spielplatzsatzung besteht, muss wegen des Wegfalls der staatlichen Nachweispflicht eine neue Satzung erlassen werden. Dabei ist zu beachten, dass die neue Satzungsermächtigung des Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO gegenüber der bisherigen Ermächtigung inhaltlich eingeschränkt wurde.

Zulässig sind Festsetzungen über die angemessene Größe und Ausstattung, sowie die Lage des Spielplatzes, die Art der Erfüllung einschließlich der Ablöse dieser Pflicht und des Unterhalts.

### **Wichtige Änderungen:**

Ein Spielplatz kann für Gebäude ab fünf Wohnungen gefordert werden, nicht mehr wie bisher ab drei Wohnungen. Bei Nutzungsänderungen greift die neue Spielplatzsatzung nicht.

Die neue Satzung wurde auf Grundlage des Musters vom Bay. Gemeindetag erstellt und mit den Festsetzungen der bestehenden gemeindlichen Satzung ergänzt.

Da die Pflicht für die Herstellung des Spielplatzes für die Errichtung von Gebäuden mit mehr als fünf Wohnungen besteht und es sich hier in der Regel um Wohnanlagen handelt, in denen die Bewohner selbst keine Möglichkeit haben Spielgeräte für Kinder aufzustellen, sieht der Gemeindeentwicklungsausschuss die Errichtung eines Spielplatzes als sinnvoll und auch notwendig an. Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 24.06.2025 den Erlass einer neuen Kinderspielplatzsatzung empfohlen.

Die Höhe des Ablösebetrags (§ 6) soll alle sechs Jahre angepasst werden.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt eine neue Kinderspielplatzsatzung, entsprechend den gültigen Richtlinien zum 01.10.2025. Gleichzeitig tritt die Kinderspielplatzsatzung vom 01.10.2022 außer Kraft.

**einstimmig angenommen**

---

### **3 Stellplatzsatzung der Gemeinde Gablingen Anpassung an die neuen Rechtsvorschriften Satzungsbeschluss**

---

Frau Greger informiert, dass die Gemeinde Gablingen seit dem 09.02.2024 eine rechtsgültige Stellplatzsatzung hat. Zum 01.10.2025 treten baurechtliche Änderungen des Ersten Modernisierungsgesetzes Bayern in Kraft. Hiervon ist unter anderem die Stellplatzpflicht nach der Bayerischen Bauordnung betroffen.

Aktuell rechtsverbindliche Stellplatzsatzungen behalten nach Art. 83 Abs. 5 Satz 2 BayBO ihre Gültigkeit, wenn sie die in der ab 1. Oktober 2025 geltenden Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) festgelegten Höchstzahlen nicht überschreiten. Die Satzung der Gemeinde Gablingen hält die Obergrenze für Wohnungen ein, jedoch sind Festsetzungen enthalten, die nicht mehr zulässig sind. Aufgrund dessen muss die gemeindliche Stellplatzsatzung überarbeitet bzw. neu erlassen werden.

Um die Rechtssicherheit der Satzung zu gewährleisten, wurde als neue Grundlage für die Satzung das aktuelle Muster vom Bay. Gemeindetag verwendet.

Die Verwaltung hat den Neuerlass der Satzung anhand der zum 01.10.2025 gültigen Gesetzeslage empfohlen, da in der bestehenden Satzung von Grund auf Änderungen vorzunehmen sind.

In der Gemeindeentwicklungsausschusssitzung vom 24.06.2025 und 15.07.2025 war sich der Ausschuss darüber einig, eine neue Stellplatzsatzung zu erlassen und nicht die bestehende Satzung zu ändern. Die einzelnen Paragraphen der Satzung wurden zusammen mit den Ausschussmitgliedern überarbeitet und die entsprechenden Änderungen in die Satzung übernommen.

#### **Wichtige Änderungen:**

-Je Wohnung dürfen maximal zwei Stellplätze gefordert werden. Eine geringere Anzahl ist zulässig.

-Die Forderung, dass zusätzlich 10 % von Hundert für Besucher ab drei Wohneinheiten herzustellen sind, ist nicht mehr zulässig, da sie die maximale Anzahl an Stellplätzen überschreiten würde. Sie wurde in der Richtlinie ersatzlos gestrichen.

-Der Passus für die Berechnung der Stellplätze hinsichtlich der Rundung wird aus Gründen der Rechtssicherheit vollständig gestrichen. Die Festsetzung zur Ermittlung der Stellplätze bei Dezimalstellen (kaufmännische Rundung) könnte zu einer Überschreitung der Höchstzahl der Garagenstellplatzverordnung führen. Dies wiederum hätte zur Folge, dass die gesamte Satzung für nichtig erklärt wird und für Bauvorhaben im Gemeindegebiet keine Stellplatzpflicht mehr besteht. In Einzelgenehmigungsverfahren ist eine Rundung der Stellplätze weiterhin möglich.

-Ebenfalls werden die Paragraphen über den zulässigen Stauraum vor der Garage (bei bis zu zwei Wohneinheiten) gestrichen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Augsburg war diese Regelung bereits in der Bestandssatzung nicht zulässig, da es sich hier um die Bestimmung der Lage des Stellplatzes handelt. Die Lage eines Stellplatzes darf in einer Satzung rechtlich nicht bestimmt werden. Sie wurde in der Vergangenheit lediglich geduldet, da sie zum Vorteil der Bauherren war. Ab dem 01.10.2025 begründet sich die Stellplatzpflicht nur noch auf die kommunale

Satzung. Daher empfiehlt das Landratsamt die Regelung **nicht** in die Satzung zu übernehmen, um weiterhin die Rechtsgültigkeit der Satzung zu gewährleisten.

Die Gemeinde hat jedoch im Rahmen von Einzelgenehmigungsverfahren die Möglichkeit einen Stauraum vor der Garage als Stellplatz zuzulassen.

-Alle weiteren unzulässigen bzw. nicht mehr notwendigen Paragraphen sind ersatzlos gestrichen.

-Zu den Fahrradstellplätzen wurden keine Änderungen vorgenommen.

-Die Anlage Richtzahlenliste wurde entsprechend angepasst.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Stellplatzsatzung entsprechend der gültigen Richtlinien zum 01.10.2025. Gleichzeitig tritt die Stellplatzsatzung vom 09.02.2024 außer Kraft.

**einstimmig angenommen**

---

#### **4 4. Änderung des Flächennutzungsplans Gablingen im Bereich Wasserturm Lützelburg Aufstellungsbeschluss**

---

Frau Greger teilt mit, dass für die Realisierung des Projekts Naturschutz am Wasserturm Lützelburg ein Unterstand in Form eines „Grünen Klassenzimmers“ und zwei Stellplätze geschaffen werden sollen.

Hierfür sind ein Bauantrag und die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt ist der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Bauantrag ausreichend. Die tatsächliche Änderung des Flächennutzungsplans wird bei einem der nächsten Verfahren ausgeführt.

Die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans „Wasserturm“ auf der Flur-Nr. 234, Gemarkung Lützelburg wird um die Bezeichnung „Naturnahe Bildung“ ergänzt und lautet künftig „Wasserturm und Naturnahe Bildung“.

Frau Ruf informiert, dass die Gemeinde Gablingen für dieses Projekt weitere Fördermittel über die Fraktionsoffensive der CSU aus dem Bayerischen Landtag erhält. Durch die Initiative des Landtagsabgeordneten Manuel Knoll kann mit einem Betrag von 51.000 € gerechnet werden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die 4. Änderung des Flächennutzungsplans Gablingen im Bereich des Wasserturms Lützelburg. Die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans „Wasserturm“ auf der Flur-Nr. 234, Gemarkung Lützelburg wird um die Bezeichnung „Naturnahe Bildung“ ergänzt und lautet künftig „Wasserturm und Naturnahe Bildung“.

**einstimmig angenommen**

---

#### **5 Bebauungsplan Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistraße" mit 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma- und Mendelssohnstraße" der Stadt Gersthofen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB**

---

Der Planungsausschuss der Stadt Gersthofen hat in seiner Sitzung vom 28.05.2025 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 73 "Ludwig-Thoma/Pestalozzistraße" mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma und Mendelssohnstraße" gebilligt, und beschlossen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Parallel hierzu findet in diesem Zeitraum die Anhörung der Träger öffentlicher Belange (nach § 4 Abs. 2 BauGB) statt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das im Stadtkern von Gersthofen gelegene Quartier südlich der Pestalozzistraße und nördlich der Ludwig-Thoma-Straße im Sinne der Nachverdichtung zu aktivieren und städtebaulich neu zu ordnen. Konkreter Anlass sind zwei Bauvorhaben in diesem Bereich.

Zum einen ist es das Projekt „Servus Maria“ im Südosten des Plangebietes. In einem großkubaturigen, viergeschossigen Gebäude sollen Mehrgenerationenwohnungen mit angegliederten sozialen Einrichtungen sowie gewerblichen Nutzungen untergebracht werden.

Zum anderen ist es der Neubau von drei Mehrfamilienhäusern (dreigeschossig mit teilweise zurückversetztem, vierten Terrassengeschoss) im Südwesten, auch als „Mendelssohnpark“ benannt. Da sich die beiden Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe zueinander befinden, bietet es sich an, das gesamte Quartier städtebaulich zu überprüfen. So kann gewährleistet werden, dass sich diese Vorhaben in die nähere Umgebung und in die städtische Gesamtstruktur einfügen.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets „Stadtkern“ vom 31.07.2020, die als Handlungsfeld „Nachverdichtung Pestalozzistraße (PZS)“ für die zentral im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke und die Entwicklung eines hochwertigen Geschosswohnungsbaus für Wohnen vorsieht.

Das Vorhaben wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Belange der Gemeinde Gablingen werden durch diese Planung nicht berührt.

### **Beschluss:**

Die Gemeinde Gablingen erhebt gegen den Bebauungsplan Nr. 73 "Ludwig-Thoma-/Pestalozzistraße" mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Teilbereich zwischen Bruckner-, Schul-, Ludwig-Thoma- und Mendelssohnstraße" der Stadt Gersthofen keine Einwände.

**einstimmig angenommen**

---

## **6      Bauanträge**

---

### **6.1     Bauantrag Nr. 32/2025 (AZ: 2-575-2025-AG-220) Grundstück in Gablingen, Fuggerlehen, Fl.Nr. 1057, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Antrag auf Abgrabungsgenehmigung - Trockenabbau von Kies und Wiederverfüllung**

---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 15.07.2025. Hier wurde das Thema Erschließung ausführlich beraten. Eine Zustimmung wurde nur in Aussicht gestellt, wenn die Erschließung ausschließlich über den Wirtschaftsweg mit der Fl.Nr. 1076, Gemarkung Gablingen erfolgt.

Der Antragsteller plant auf seinem Grundstück auf einer Fläche von ca. 2,6 ha den Trockenabbau von Sand und Kies zur langfristigen Rohstoffsicherung für den eigenen und regionalen Bedarf. Das Grundstück befindet sich nordwestlich von Gersthofen und südöstlich von Gablingen im Gebiet der sog. Fuggerlehen. Im Umfeld gibt es bereits verfüllte Kiesgruben. Die vorhandene Fläche wird derzeit als landwirtschaftlicher Acker genutzt.

### **Erschließung:**

Die Zufahrt zum Grundstück ist über die Kreisstraße A 5 und die Feldwege auf westlicher, sowie östlicher Seite des Grundstücks, über die Wirtschaftswege Flur-Nrn. 1055, 1048 und 1047/3, Gemarkung Gablingen geplant.

Durch die fehlende Möglichkeit des Begegnungsverkehrs im Anschlussbereich der A 5, der fehlenden Befestigung des Weges als Schmutzabstreifer und der sehr ungünstigen Linienführung der Wirtschaftswege wird einer Erschließung über diese Zuwege vom Tiefbauamt nicht zugestimmt.

Gemäß der Stellungnahme des Tiefbauamts wird nur einer Erschließung über den Wirtschaftsweg Flur-Nr. 1076, der entsprechend ausgebaut und bereits durch andere Kiesgruben genutzt wird, zugestimmt.

Frau Greger teilt mit, dass der Bauwerber den Vorschlag des Tiefbauamtes zur Erschließung über den Wirtschaftsweg Flur-Nr. 1076 nicht annehmen will. Er wird versuchen eine andere Lösung zur Erschließung zu finden. Dem Bauwerber wurde mitgeteilt, dass neben der Zustimmung des Landratsamtes auch die Zustimmung der Gemeinde erforderlich ist.

Das Vorhaben ist somit wie beantragt bauplanungsrechtlich nicht zulässig, da die Erschließung als nicht gesichert gesehen wird.

Es entsteht eine grundsätzliche Diskussion, inwieweit die Gemeinde Möglichkeiten zur Steuerung des Kiesabbaus hat. Die Verwaltung soll in Abstimmung mit dem Landratsamt und dem regionalen Planungsverband prüfen, ob die Erstellung eines Wegekonzepts möglich ist. Ein gewannenweiser Abbau soll angestrebt werden. Die Haupteerschließungsstraße ist bereits vorhanden und soll von allen genutzt werden. Nach Prüfung der Möglichkeiten wird Frau Ruf den Gemeinderat informieren.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben Trockenabbau von Kies und Wiederverfüllung auf dem Grundstück Fuggerlehen, Flur-Nr. 1057, Gemarkung Gablingen.

**einstimmig abgelehnt**

**Ja 0 Nein 14**

---

### **6.2      Bauantrag Nr. 33/2025 (AZ: 2-1767-2025-BA-110) Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Nähe Kapellenstraße, Fl.Nr. 191/7, Gemarkung Lützelburg Vorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage**

---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 15.07.2025. In der Bauausschusssitzung vom 18.06.2024 wurde unter Verschiedenes (Punkt 2) die formlose Voranfrage zu dem Vorhaben besprochen, der Bauausschuss hat das Vorhaben grundsätzlich positiv bewertet.

### **Vorhaben:**

Die Bauherren planen den Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Doppelgarage. Die Doppelhaushälfte hat eine Wohnfläche von 134,29 m<sup>2</sup>, die Garage soll 42,12 m<sup>2</sup> groß werden. Es entsteht ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss, zusätzlich wird ein Keller errichtet. Es ist ein Walmdach geplant, dieses wird nicht ausgebaut. Das Doppelhaus hat eine Firsthöhe von 8,42 m. Das Grundstück hat nach der Teilung eine Größe von 325 m<sup>2</sup>.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kreuzlefeld und Ziegelstadel“ Lützelburg, rechtskräftig seit 17.05.1968.

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

- Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Zulässig ist ein Vollgeschoss, Erdgeschoss ohne ausgebautes Dachgeschoss
- Die GRZ ist bei Vorliegen eines Vollgeschosses mit 0,4 und die GFZ mit 0,4 festgesetzt.
- Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 25-30°.
- Die Firstrichtung ist Ost-West.
- Baugrenzen sind festgesetzt.

Es gilt die BauNVO von 1962, Nebenanlagen werden nicht auf die GRZ angerechnet.

Bei einer Grundstücksfläche von 325 m<sup>2</sup> wird eine Grundfläche von 89,81 m<sup>2</sup> überbaut, daraus ergibt sich eine GRZ von 0,28. Die überbaute Geschossfläche liegt bei 197,61 m<sup>2</sup>, dies ergibt eine GFZ von 0,55.

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

#### 1. Hauptfirstrichtung – West - Ost

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

#### 2. Überschreitung der Baugrenze für Haus und Garage

Die Baugrenzen können nicht eingehalten werden.

#### 3. Gestaltung des Gebäudes – Dachform und Dachneigung, zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 - 30 Grad und Dachziegeleindeckung

Es ist ein Walmdach mit einer Dachneigung von 22 Grad geplant.

#### 4. Zulässig ist ein Vollgeschoss.

Es entstehen zwei Vollgeschosse, Erd- und Obergeschoss.

#### 5. Die festgesetzte GFZ liegt bei 0,4.

Die tatsächliche GFZ liegt bei 0,55.

Als Begründung für die Befreiung geben die Bauherren den sehr alten, nicht mehr zeitgemäßen Bebauungsplan an. Es sind bereits ähnliche Befreiungen erteilt worden, städtebaulich sind die Befreiungen vertretbar und die Grundzüge des Bebauungsplans sind nicht berührt.

### **Erschließung:**

Durch die nachträgliche Teilung des Grundstücks muss eine eigene Erschließung hergestellt werden. Die Eigentümer verzichten auf die Eintragung einer Dienstbarkeit beim Nachbargrundstück und stellen den Wasser- und Kanalanschluss auf eigene Kosten über öffentlichen Grund her.

Der Nutzung der derzeit noch unbefestigten Straße bis zur weiteren Aufplanung des Gebiets durch die Gemeinde Gablingen zur Verlegung der erforderlichen Anschlüsse wird von Seiten der Verwaltung zugestimmt. Die Straße soll befestigt werden (z.B. Schotter). Die Mülltonnen müssen an die Kapellenstraße vorgebracht werden, ein Winterdienst findet nicht statt. Eine entsprechende Erschließungsvereinbarung wurde mit den Eigentümern abgeschlossen. Somit kann die Erschließung als gesichert angesehen werden.

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

Die **Abstandsflächen** sind eingehalten.

Die **Nachbarschaftsunterschriften** liegen nicht vor.

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

Beim Nachbaranwesen Kapellenstraße 12 wurde einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss zugestimmt, hier liegt die Firsthöhe bei 10,53 m.

Die Teilung des Grundstücks hat zwischenzeitlich stattgefunden. Der Bauausschuss hat die Zustimmung zum Bauvorhaben empfohlen. Mit der Lösung der Erschließung auf Kosten der Eigentümer besteht Einverständnis.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage in Gablingen, OT Lützelburg, Nähe Kapellenstraße (Kapellenstraße 12 B), Flur-Nr. 191/7, Gemarkung Lützelburg.  
Den erforderlichen Befreiungen wird zugestimmt.

**angenommen**

**Ja 11 Nein 3 Persönlich beteiligt 1**

### **Anmerkung:**

*GR Philipp Brauchler ist nach Art. 49 GO von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.*

---

### **6.3 Bauantrag Nr. 35/2025 (AZ: 2-1770-2025-BA-110) Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Nähe Kapellenstraße , Fl.Nr. 191/7, Gemarkung Lützelburg Vorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage**

---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 15.07.2025. In der Bauausschusssitzung vom 18.06.2024 wurde unter Verschiedenes (Punkt 2) die formlose Voranfrage zu dem Vorhaben besprochen, der Bauausschuss hat das Vorhaben grundsätzlich positiv bewertet.

### **Vorhaben:**

Die Bauherren planen den Neubau einer Doppelhaushälfte mit einer Doppelgarage. Die Doppelhaushälfte hat eine Wohnfläche von 135,67 m<sup>2</sup>, die Garage soll 38,94 m<sup>2</sup> groß werden. Es entsteht ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss, zusätzlich wird ein Keller errichtet, Es ist ein Walmdach geplant, dieses wird nicht ausgebaut. Das Doppelhaus hat eine Firsthöhe von 8,42 m. Das Grundstück hat nach der Teilung eine Größe von 325 m<sup>2</sup>.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kreuzfeld und Ziegelstadel Lützelburg, rechtskräftig seit 17.05.1968.

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

- Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Zulässig ist ein Vollgeschoss, Erdgeschoss ohne ausgebautes Dachgeschoss.
- Die GRZ ist bei Vorliegen eines Vollgeschosses mit 0,4 und die GFZ mit 0,4 festgesetzt.
- Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 25-30°.
- Die Firstrichtung ist Ost-West.
- Baugrenzen sind festgesetzt.

Es gilt die BauNVO von 1962, Nebenanlagen werden nicht auf die GRZ angerechnet.

Bei einer Grundstücksfläche von 325 m<sup>2</sup> wird eine Grundfläche von 89,81 m<sup>2</sup> überbaut, daraus ergibt sich eine GRZ von 0,28. Die überbaute Geschossfläche liegt bei 197,61 m<sup>2</sup>, dies ergibt eine GFZ von 0,55.

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

1. Hauptfirstrichtung – West - Ost  
Für die jeweilige Doppelhaushälfte soll die im B-Plan angegebene Firstrichtung des Gebäudes um 90° auf Nord-Süd gedreht werden.
2. Überschreitung der Baugrenze für Haus und Garage  
Die Baugrenzen können nicht eingehalten werden.
3. Gestaltung des Gebäudes – Dachform und Dachneigung, zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 - 30 Grad und Dachziegeleindeckung  
Es ist ein Walmdach mit einer Dachneigung von 22 Grad geplant.
4. Zulässig ist ein Vollgeschoss.  
Es entstehen zwei Vollgeschosse, Erd- und Obergeschoss.
5. Die festgesetzte GFZ liegt bei 0,4.  
Die tatsächliche GFZ liegt bei 0,55.

Als Begründung für die Befreiung geben die Bauherren den sehr alten, nicht mehr zeitgemäßen Bebauungsplan an, es sind bereits ähnliche Befreiungen erteilt worden, städtebaulich sind die Befreiungen vertretbar und die Grundzüge des Bebauungsplans sind nicht berührt.

Die **Erschließung** ist gesichert, die Zufahrt erfolgt von der Kapellenstraße aus.

Auf dem Grundstück befindet sich das Trafohäuschen der LEW, diese hat keine Einwände gegen das Vorhaben.

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

Die **Abstandsflächen** sind eingehalten.

Die **Nachbarschaftsunterschriften** liegen nicht vor.

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

Bei dem Nachbaranwesen Kapellenstraße 12 wurde einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss zugestimmt, hier liegt die Firsthöhe bei 10,53 m.

Die Grundstücksteilung hat zwischenzeitlich stattgefunden, die neue Flur-Nr. lautet 191/10, Gemarkung Lützelburg. Der Bauausschuss hat die Zustimmung zum Bauantrag empfohlen.

Zum Trafohäuschen der LEW wird angeregt eine Verlegung von Seiten der Gemeinde anzuregen. Frau Ruf schlägt vor, zeitnah der LEW dies mit Hinweis auf die kommende Weiterentwicklung in diesem Bereich mitzuteilen.

## **Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Neubau einer Doppelhaushälfte mit Doppelgarage in Gablingen, OT Lützelburg, Nähe Kapellenstraße (Kapellenstraße 12 A), Flur-Nr. 191/7 (nach Teilung Fl.Nr. 191/10), Gemarkung Lützelburg. Den erforderlichen Befreiungen wird zugestimmt.

**angenommen**

Anmerkung:

**Ja 11 Nein 3 Persönlich beteiligt 1**

---

**6.4 Bauantrag Nr. 34/2025 (AZ: 2-1849-2025-BA-110)**  
**Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Bichelstraße 4 u. 4 A, Fl.Nrn. 1011/29, 1011/79, 1011/80, Gemarkung Lützelburg**  
**Vorhaben: Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau eines Poolhauses mit einem Pool, einer Wohneinheit, Outdoorküche und Wellnessbereich**

---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 15.07.2025.

**Vorhaben:**

Der Bauherr plant einen Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus (Flur-Nr. 1011/29) zur Wohnraumerweiterung. Zudem ist der Neubau einer Terrasse, eines Pools, eines Poolhauses mit Outdoorküche und einem Kellergeschoss für die Pooltechnik und Hauswirtschaft geplant. Die bestehende Zufahrt wird erweitert und es entstehen zwei neuen Stellplätze. Auf dem Dach des Poolhauses ist eine extensive Begrünung geplant. Der Bauherr hat für die Erweiterung die Nachbargrundstücke mit den Flur-Nr. 1011/79 und 1011/80 hinzu erworben.

Mit dem Anbau entsteht beim bestehenden Wohnhaus eine Wohnfläche von 412,69 m<sup>2</sup>. Das Poolhaus wird eingeschossig und hat eine Wohnfläche von 135,07 m<sup>2</sup>, die Nutzfläche liegt bei 151,04 m<sup>2</sup> für Wellness und Fitness im Erdgeschoss und Technik und Hauswirtschaft im Untergeschoss. Die Terrasse mit Pool hat eine Fläche von 255,61 m<sup>2</sup>. Das Kellergeschoss unter dem Poolhaus wird mit 88,38 m<sup>2</sup> geplant.

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lützelburg Nord, rechtskräftig seit 25.10.1980 und 2. Änderung des Bebauungsplans Lützelburg-Nord, rechtskräftig seit 24.03.2005

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

- Es ist ein Mischgebiet festgesetzt.
- Zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei das zweite VG im Dachraum liegen muss.
- Die GRZ ist mit 0,3 und die GFZ mit 0,5 festgesetzt.  
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen mitzurechnen. Sie dürfen die zulässige GRZ um 50 % überschreiten, d. h. die GRZ II darf 0,45 sein.
- Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 35-43°.
- Die Firstrichtung ist Ost-West.
- Baugrenzen sind festgesetzt.

Bei einer Grundstücksfläche (Summe aller Grundstücke) von 3305 m<sup>2</sup> wird eine Grundfläche von 917,17 m<sup>2</sup> überbaut, daraus ergibt sich eine GRZ von 0,28. Die GRZ II liegt bei 0,45 es werden mit Zufahrten und Garagen 1466,65 m<sup>2</sup> verbaut. Die überbaute Geschossfläche liegt bei 811,60 m<sup>2</sup>, dies ergibt eine GFZ von 0,25.

Die GRZ und GFZ werden eingehalten.

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

1. Hauptfirstrichtung – Ost-West

Bei der Erweiterung für das Bestandsgebäude und das neue Poolhaus wird die Firstrichtung nicht eingehalten.

Begründung: Es handelt sich um ein Flachdach, bereits das Bestandsgebäude wurde von

der Einhaltung der Firstrichtung befreit.

2. Überschreitung der Baugrenze des Bestandshauses für die südliche Erweiterung im Obergeschoss und die Erweiterung auf der westlichen Seite im Erdgeschoss  
Die Baugrenzen können nicht eingehalten werden.  
Begründung: Die Baufelder wurden für zwei Grundstücke ausgelegt, bereits beim Bau des bestehenden Hauses konnten die Baufelder nicht eingehalten werden.
3. Überschreitung der Baugrenze auf der Nordseite für Poolhaus, Terrasse und Pool um 10 m.  
Begründung: Die Baufelder wurden für zwei Grundstücke ausgelegt, bereits beim Bau des bestehenden Hauses konnten die Baufelder nicht eingehalten werden.
4. Gestaltung des Bestandsgebäudes – Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung  
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 43 Grad und Ziegeleindeckung.  
Für den Anbau soll, wie für den Bestand auch, ein Flachdach mit einer Neigung von 2 Grad mit einer Kieseindeckung bzw. ein Terrassendeck für die Erweiterung im EG entstehen.  
Begründung: Es soll eine einheitliche Gestaltung mit dem Bestandshaus entstehen.
5. Gestaltung des Poolhauses – Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung  
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 43 Grad und Ziegeleindeckung  
Für das Poolhaus ist ein Flachdach mit einer Neigung von 2 Grad mit einer extensiven Dacheingrünung geplant.  
Begründung: Es soll eine einheitliche Gestaltung mit dem Bestandshaus entstehen.
6. Überschreitung der zulässigen Höhenlage OK Rohfußboden  
Zulässig sind laut Bebauungsplan 0,35 cm über OK Fahrbahnrand-Gehwegkante im Eingangsbereich. Geplant sind 73 cm, d.h. es findet eine Überschreitung von 0,38 cm statt.  
Begründung: Das Poolhaus nimmt die Höhenlage des Erdgeschosses des Bestandshauses auf. Da der Eingang des Poolhauses an einer anderen Stelle liegt, so liegt der Bezugspunkt niedriger als der Bezugspunkt für das Bestandshaus. Dadurch entsteht die Überschreitung der zulässigen Höhenlage.

#### **Erschließung:**

Die Erschließung ist gesichert.

Die **Abstandsflächen** sind eingehalten.

**Stellplätze:** Die nachgewiesenen vier Stellplätze sind ausreichend.

Die **Nachbarschaftsunterschriften** liegen nicht vor.

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

Der Bauausschuss hat die Zustimmung zum Bauantrag empfohlen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das Einvernehmen zum Vorhaben Erweiterung des Bestandshauses, Neubau eines Poolhauses mit Terrasse und Pool in Gablingen, OT Lützelburg, Bichelstraße 4 u. 4 a, Flur-Nrn.1011/29, 1011/79, 1011/80, Gemarkung Lützelburg.  
Den erforderlichen Befreiungen wird zugestimmt.

**einstimmig angenommen**

---

**7 gKU-Verkehrsüberwachung Schwaben-Mitte  
Beitritt von drei weiteren Kommunen  
Beratung und Beschlussfassung**

---

Die Vorsitzende informiert, dass der Verwaltungsrat des gemeinsamen Kommunalunternehmens (gKU) Verkehrsüberwachung Schwaben-Mitte A.d.ö.R. in seiner Sitzung am 10.04.2025 die Aufnahme der Gemeinden Holzgünz (LKR Unterallgäu), Jettingen-Scheppach (LKR Günzburg) und Langerringen (LKR Augsburg) beschlossen hat. Kapazitäten für die Erweiterung sind vorhanden. Das gKU besteht derzeit aus 51 Trägerkommunen.

Neben der Beschlussfassung des Verwaltungsrats ist die zustimmende Beschlussfassung in den Gremien der Trägerkommunen erforderlich (Art. 50 KommZG).

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen stimmt dem Beitritt der Gemeinden Holzgünz (LKR Unterallgäu), Jettingen-Scheppach (LKR Günzburg) und Langerringen (LKR Augsburg) zum gemeinsamen Kommunalunternehmen Verkehrsüberwachung Schwaben-Mitte A.d.ö.R. sowie der damit verbundenen Erhöhung des Stammkapitals auf 589.000 € (bisher 569.000 €) zu.

**einstimmig angenommen**

---

**8 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom  
01.07.2025**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift vom 01.07.2025 wird genehmigt.

**einstimmig angenommen**

---

**9 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

---

Frau Ruf gibt den Beschluss zur Vergabe von 10 Baugrundstücken im Neubaugebiet „Südlich der Bahnhofstraße 2. BA“ aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 03.06.2025 bekannt.

---

**10 Informationen aus der Verwaltung**

---

Die Vorsitzende informiert zum Wasserrohrbruch in der Batzenhofer Straße. Am vergangenen Sonntag waren Reparaturarbeiten an der Kreisstraße erforderlich. Die Straße musste gesperrt werden, wurde aber heute Nachmittag wieder für den Verkehr geöffnet.

Die weiteren Baustellen im Gemeindebereich sind von der Telekom.

---

**11 Termine**

---

Am Freitag, 08.08.2025 findet ab 16:30 Uhr die Eröffnung der Pumptrack-Strecke beim Minispielfeld südlich des Gablinger Friedhofs statt.

Die nächste Gemeinderatssitzung ist für den 23.09.2025 geplant.

---

## 12      **Anfragen der Gemeinderäte**

---

GR Almer hat „grüne Markierungen“ auf der Kreisstraße A 5 zwischen Gablingen und Gersthofen festgestellt. Er weist auf eine Schadstelle in der Unterführung auf der rechten Fahrbahn von Gersthofen hin. Frau Ruf wird dies dem Straßenbauamt mitteilen.

GR Pius Kaiser hat festgestellt, dass im Friedhof Gablingen viel Unkraut wächst. Er schlägt die Erprobung eines Heißwassergerätes zur Bekämpfung vor.

Bei der Gemeinde Langweid ist ein derartiges Gerät im Einsatz, teilt GR Almer mit.

Frau Ruf wird bei der Gemeinde Langweid nachfragen, ob dieses Gerät zur Probe ausgeliehen werden kann.

Auf dem Friedhof Lützelburg gibt es im Bereich des Kreuzes ebenfalls Unkrautbewuchs, gibt GR Dehmel bekannt.

GR Pius Kaiser fragt zur Waldneuvermessung nach. Frau Ruf hat von Herrn Miebler eine Absage erhalten.

GR Pius Kaiser lobt als Vereinsbeauftragter den vom Verein zur Förderung von Kindern und Jugendlichen durchgeführten Garagenflohmarkt am 26.07.2025.

GR Heidenreich spricht den Radangebotsstreifen in Gablingen an. Er regt die Entfernung des gesamten Angebotsstreifens an und bittet darum stattdessen einen Mittelstreifen zu markieren. Frau Ruf berichtet, dass dies auch ein Thema in der Bürgerversammlung war. Ein Tausch von Angebotsstreifen gegen Mittelstreifen ist nicht möglich.

Daraufhin bittet GR Heidenreich zu prüfen, ob nach der Entfernung der Begrenzungsstreifen im Kurvenbereich, die Fahrradpiktogramme rechtlich zulässig sind.

Frau Ruf wird nochmal beim Landkreis hierzu nachfragen.

Um 20:27 Uhr schließt 1. Bürgermeisterin Karina Ruf die Sitzung des Gemeinderates.

Karina Ruf  
1. Bürgermeisterin

Therese Schuster  
Schriftführe/in