

Niederschrift

Sitzung: öffentliche Sitzung des Gemeinderates (GR/013/2025)
Datum: Dienstag, 23.09.2025
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 20:37 Uhr
Ort: Rathaus Gablingen - Sitzungssaal -

Anwesend:

Vorsitzende

1. Bürgermeisterin Karina Ruf

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Philipp Brauchler	
Gemeinderat	Wolfgang Dehmel	
Gemeinderat	Dr. Albert Eding	(anwesend ab 20:04 Uhr zu TOP 5.6)
Gemeinderat	Steffen Fabry	
Gemeinderat	Klaus Heidenreich	
Gemeinderat	Pius Kaiser	
Gemeinderat	Werner Kapfer	
Gemeinderat	Christoph Luderschmid	
Gemeinderat	Franz Rotter	
Gemeinderat	Martin Uhl	
Gemeinderat	Josef Wetzstein	
Gemeinderat	Thomas Wittmann	
Gemeinderätin	Lena Zimmermann	(anwesend ab 20:26 Uhr zu TOP 10)

Schriftführerin

Therese Schuster

Verwaltung

Verwaltung Anita Greger
Roland Wegner

Abwesend und entschuldigt:

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Erwin Almer	(privat verhindert)
Gemeinderat	Helmut Grieshaber	(privat verhindert)
2. Bürgermeister	Christian Kaiser	(beruflich verhindert)

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

- | | | |
|-----|---|----------|
| 1 | Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung | |
| 2 | Kommunalwahl 2026, Berufung Wahlleitung | 156/2025 |
| 3 | Mobile Hochwasserschutzsysteme | 152/2025 |
| 4 | Bauleitplanung der Nachbargemeinden | |
| 4.1 | 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langweid a. Lech für den Bereich des Bebauungsplans "Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehrhaus und Bauhof"
Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 151/2025 |
| 4.2 | Aufstellung des Bebauungsplans "Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehrhaus und Bauhof" der Gemeinde Langweid a. Lech
Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 154/2025 |
| 4.3 | Aufstellung des Bebauungsplans "Parkstraße Mitte" der Gemeinde Langweid a. Lech
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB | 155/2025 |
| 5 | Bauanträge | |
| 5.1 | Bauantrag Nr. 36/2025 (AZ:2-2195-2025-BA-110)
Grundstück in Gablingen, Krautgartenweg 6, Fl.Nr. 20/14, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport | 142/2025 |
| 5.2 | Bauantrag Nr. 37/2025 (AZ: 2-960-2025-VA-130)
Grundstück in Gablingen, Fl.Nr. 222, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle mit Betriebsleiterwohnhaus und Tierunterstand mit Gehege für tiergeschützte Intervention | 140/2025 |
| 5.3 | Bauantrag Nr. 38/2025 (AZ:2-2189-2025-BA-110)
Grundstück in Gablingen, Maienstraße 8, Fl.Nr. 663/46, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Erweiterung eines Nebengebäudes | 143/2025 |
| 5.4 | Bauantrag Nr. 39/2025 (AZ:2-2522-2025-BA-110)
Grundstück in Gablingen, Wasserturm, Flur-Nr. 234, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Neubau eines grünen Klassenzimmers mit zwei Stellplätzen | 144/2025 |
| 5.5 | Bauantrag Nr. 40/2025 (AZ: 2-2483-2025-BA-110)
Grundstück in Gablingen, Köhlerberg 11, Flur-Nr. 956/2, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage und Nebengebäude | 145/2025 |
| 5.6 | Bauantrag Nr. 41/2025 (AZ:2-2583-2025-BA-110)
Grundstück in Gablingen, Industriestraße 3, Flur-Nr. 556/1, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Austausch eines Lagertanks für Ammoniakwasser (25%) | 146/2025 |
| 5.7 | Bauantrag Nr. 43/2025 (AZ: 2-2517-2025-BA-110) | 141/2025 |

	Grundstück in Gablingen, Flurstraße 29, Fl.Nr. 1960/1, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Abriss eines bestehenden Wintergartens und Neuaufbau eines Wintergartens	
5.8	Bauantrag Nr. 44/2025 (AZ: 2-2284-2025-BA-110) Grundstück in Gablingen, Biberbacher Straße 8 a, Fl.Nr. 47, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Nutzungsänderung Kellerräume in Praxisräume	149/2025
6	Bauvoranfrage Nr. 4/2025 Grundstück in Gablingen, Jahnstraße 26, Fl.Nr. 923/26, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Umnutzung einer Doppelgarage durch Aufstockung und Erweiterung zu zwei Wohneinheiten, Änderung der Dachform des bestehenden Wohnhauses von Satteldach in Flachdach	148/2025
7	Bebauungsplan "Gewerbegebiet II 1. BA Nördl. der Ortsverbindungsstraße nach Stettenhofen-östlich der Industriestraße" Antrag der Eigentümer auf Erweiterung des Bebauungsplans für die Grundstücke Fl.Nr. 592/3 und Teilfläche 592, Gemarkung Gablingen, Industriestraße 2 im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags	147/2025
8	Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes	
8.1	Widmung der neu gebauten Teilstrecke der Ortsstraße "Am Nachweg" und "Sternstraße" Teilweise Einziehung des öffentlichen Feldweges Fl.Nr. 922	162/2025
8.2	Widmung der neu gebauten Zu-/Abfahrt Pfarrer-Ledermann-Platz	164/2025
9	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 29.07.2025	
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

2 Kommunalwahl 2026, Berufung Wahlleitung

Gemäß Art. 5 Abs. 1 des Gemeinde- und Landkreiswahlgesetzes (GLKrWG) beruft der Gemeinderat die Erste Bürgermeisterin, den Zweiten Bürgermeister oder ein Gemeinderatsmitglied oder eine Person aus dem Kreis der Bediensteten der Verwaltung zur Wahlleitung für die Kommunalwahlen.

Außerdem wird aus diesem Personenkreis zugleich die stellvertretende Wahlleitung berufen.

Allerdings kann zur Wahlleitung für die Kommunalwahl oder zur Stellvertretung nicht berufen werden, wer bei der Wahl zum Bürgermeister oder zum Gemeinderat mit seinem Einverständnis als sich bewerbende Person aufgestellt worden ist, für diese Wahl eine Aufstellungsversammlung geleitet hat oder für diese Wahlen Beauftragter eines Wahlvorschlags oder dessen Stellvertreter ist.

Im Einvernehmen mit der Ersten Bürgermeisterin soll die Leitung der Kommunalwahl 2026 der Leiterin des Bürgeramtes, Frau Silke Scherer übertragen werden. Mit der stellvertretenden Wahlleitung soll ihre Vorgängerin (jetzt Leiterin rechtliches Bauamt) Frau Anita Greger beauftragt werden.

Die Erfahrung und Kompetenz beider Beschäftigten lässt eine reibungslose Durchführung der Wahlen inklusive Ergebnisfeststellung erwarten.

Beschluss:

Zur Gemeindewahlleiterin für die Kommunalwahlen im März 2026 wird Frau Silke Scherer bestellt.

Zur stellvertretenden Gemeindewahlleiterin wird Frau Anita Greger bestellt.

einstimmig angenommen

Ja 12 Nein 0

3 Mobile Hochwasserschutzsysteme

Die Vorsitzende Frau Ruf informiert, dass es nach dem Hochwasser 2024 einige Beratungen zum künftigen Schutz vor Überschwemmungen mit dem Landratsamt und allen Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern gab. Es wurde entschieden, einheitliche Hochwasserschutzbarrieren anzuschaffen, die im Bedarfsfall von anderen Gemeinden ausgeliehen werden können. Es gibt zwei verschiedene Systeme: Für befestigte Wege und Flächen oder flexible Systeme für andere, unebene Flächen. Beide Systeme sind in den Stauhöhen 50 und 100 cm erhältlich.

Das Landratsamt Augsburg bereitet eine Sammelbeschaffung (Angebotseinholung) für die mobilen Hochwasserschutzsysteme vor. Die FFW Gablingen hat bei der Rathausverwaltung einen Bedarf eines Schutzsystems von 70 Metern Länge für befestigte Wege angemeldet. Inwieweit das System beweglich ist, wird noch abgeklärt. Damit soll die kritische Infrastruktur, z. B. das Feuerwehrhaus, vor Hochwasser geschützt werden.

Auf Nachfrage zum Schutz der Kläranlage teilt Frau Ruf mit, dass beim Hochwasser 2024 über einen Durchlass im Mauerwerk das Wasser eingedrungen ist. Dieser wurde zwischenzeitlich geschlossen, kleine Pumpen und Notstromaggregate wurden angeschafft.

Das Thema Hochwasserschutz muss weiterhin in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt verfolgt werden. Auf Nachfrage wird mitgeteilt, dass Gablingen in die Priorität 4 eingestuft ist. Vom WWA wird derzeit Priorität 1 abgearbeitet.

Bei Zustimmung durch den Gemeinderat zur Anschaffung ist die Unterzeichnung einer Vereinbarung mit dem Landratsamt zur Teilnahme an der Sammelausschreibung notwendig. Die Lieferung soll bis Juni 2026 erfolgen. Die Kosten in Höhe von ca. 13.000 € sind im Haushalt 2026 einzustellen. Die Einlagerung erfolgt bei der Gemeinde. Eine Bestellung von privat Betroffenen bei dieser Sammelbeschaffung ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Beschaffung des mobilen Hochwasserschutzsystems für die Freiwillige Feuerwehr Gablingen zu. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, die Vereinbarung über die Teilnahme an der Sammelausschreibung mit dem Landratsamt Augsburg zu unterzeichnen.

einstimmig angenommen

Ja 12 Nein 0

4 Bauleitplanung der Nachbargemeinden

4.1 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Langweid a. Lech für den Bereich des Bebauungsplans "Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehrhaus und Bauhof" Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23.05.2025 bis einschließlich 23.06.2025 statt.

In der Sitzung vom 29.07.2025 hat der Gemeinderat die Stellungnahmen abgewogen, dem Entwurf zur 10. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 29.07.2025 zugestimmt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Gemeinde Gablingen hat bis 26.09.2005 Zeit, eine Stellungnahme abzugeben. Wesentliche Änderungen in der Planung haben nicht stattgefunden, lediglich Änderungen in den textlichen Festsetzungen.

Die Belange der Gemeinde Gablingen werden durch diese Planung weiterhin 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 12 Nein 0

4.2 Aufstellung des Bebauungsplans "Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehrhaus und Bauhof" der Gemeinde Langweid a. Lech Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 23.05.2025 bis einschließlich 23.06.2025 statt.

In der Sitzung vom 29.07.2025 hat der Gemeinderat die Stellungnahmen abgewogen, dem Entwurf des Bebauungsplanes „Gemeinbedarfsfläche für Feuerwehrhaus und Bauhof“ in der Fassung vom 29.07.2025 zugestimmt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Gemeinde Gablingen hat bis 26.09.2025 Zeit, eine Stellungnahme abzugeben. Wesentliche Änderungen in der Planung haben nicht stattgefunden.

Belange der Gemeinde Gablingen werden durch diese Planung weiterhin 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 12 Nein 0

4.3 Aufstellung des Bebauungsplans "Parkstraße Mitte" der Gemeinde Langweid a. Lech Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Frau Greger informiert, dass der Gemeinderat der Gemeinde Langweid a. Lech in seiner Sitzung vom 29.07.2025 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Parkstraße Mitte“ beschlossen hat. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 977/286 vollständig und Teilflächen der Fl.Nrn. 977/41 und 977/14, jeweils Gemarkung Langweid und hat eine Fläche von 6.860 m².

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Foret und wird

- im Norden und Osten durch angrenzende Wohnbebauung,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und
- im Westen durch gewerbliche Nutzung

begrenzt.

Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Ortslage. Es besteht die konkrete Absicht zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten um die bestehende Baulücke zu schließen.

Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Parkstraße Mitte“ in der Fassung vom 29.07.2025 gebilligt 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 18. August 2025 bis einschließlich 19. September 2025 statt.

Die Gemeinde Gablingen hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme. Auf Grund einer Fristverlängerung ist dies bis 25.09.2025 möglich.

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

Beschluss:

Die Gemeinde Gablingen erhebt gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Parkstraße Mitte“ der Gemeinde Langweid a. Lech keine Einwendungen.

einstimmig angenommen

Ja 12 Nein 0

5 Bauanträge

5.1 Bauantrag Nr. 36/2025 (AZ:2-2195-2025-BA-110) Grundstück in Gablingen, Krautgartenweg 6, Fl.Nr. 20/14, Gemarkung Lützelburg Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 16.09.2025.

Vorhaben:

Die Bauherren planen den Abbruch des bestehenden Gebäudes (Fertigaragen) und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport.

Es wird ein Wohngebäude mit einem Vollgeschoss, mit einer Wohnfläche von 206,20 m² und einer Höhe von 6,67 m errichtet. Der Carport ist mit 55 m² geplant.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Es ist ein MI festgesetzt.
- Baugrenzen sind festgesetzt.
- Die zulässige Dachneigung liegt bei 30 – 35 Grad bei zweitem VG im DG.
- Die GRZ ist mit 0,4 und die GFZ mit 0,6 festgesetzt.
- Es ist die offene Bauweise unter Einhaltung der Abstandsflächen festgeschrieben.
- Ein Vollgeschoss plus Dach ist zulässig.
- Garagen dürfen an der Grundstücksgrenze nicht länger als 8,50 m ausgeführt werden.
- Hier findet die BauNVO 1968/1970 Anwendung – keine Anrechnung der Nebengebäude, Garagen, Zufahrten etc.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 1180 m² und soll mit einer Grundfläche von 279,29 m² für das Wohngebäude samt Terrasse überbaut werden, daraus ergibt sich eine GRZ I von 0,24.

Für den Carport und die Zufahrt werden zusätzlich 212,58 m² Fläche bebaut, dies entspricht einer GRZ II von 0,42. Auf Grund der Anwendung der BauNVO von 1968 ist die GRZ II nicht zu berücksichtigen.

Die überbaute Geschossfläche liegt bei 236,56 m², daraus ergibt sich eine GFZ von 0,20.

Stellplätze: Die zwei zu errichtenden Stellplätze sind ausreichend.

Abstandsflächen: Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Nachbarunterschriften: Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Erschließung: Die Erschließung ist gesichert.

Folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist für das Vorhaben notwendig:

1. Hauptfirstrichtung – Nord - Süd

Für das Einfamilienhaus soll die im B-Plan angegebene Firstrichtung des Gebäudes um 90° auf Ost-West gedreht werden.

Begründung: Im Baugebiet sind bereits Abweichungen zugelassen worden, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässig, bedarf jedoch einer Befreiung. Der Bauausschuss hat die Zustimmung einstimmig empfohlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport in Gablingen, OT Lützelburg, Krautgartenweg 6, Flur-Nr. 20/14, Gemarkung Lützelburg und stimmt der erforderlichen Befreiung zu.

einstimmig angenommen

Ja 12 Nein 0

5.2 Bauantrag Nr. 37/2025 (AZ: 2-960-2025-VA-130) Grundstück in Gablingen, Fl.Nr. 222, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Antrag auf Vorbescheid für den Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle mit Betriebsleiterwohnhaus und Tierunterstand mit Gehege für tiergeschützte Intervention

Frau Greger teilt mit, dass das Vorhaben Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 16.09.2025 war und im Rahmen einer formlosen Bauvoranfrage in der Bauausschusssitzung vom 21.01.2025 (TOP 3.1) und der Gemeinderatssitzung vom 28.01.2025 (TOP 7) beraten und behandelt wurde.

Vorhaben:

Der Bauherr plant den Neubau einer landwirtschaftlichen Halle. Die Halle soll für die Lagerung von Betriebsmitteln (z. B. Maschinen und Ernteerträge) und als Werkstatt genutzt werden. Sie wird mit einer Grundfläche von 25 x 50 m (1250 m²) in einer Stahl-, Beton- oder Holzbauweise errichtet.

Des Weiteren ist ein Betriebsleiterwohnhaus geplant, um eine direkte Erreichbarkeit und Beaufsichtigung der landwirtschaftlichen Aktivitäten, sowie eine Weiterentwicklung des Betriebs zu gewährleisten. Es soll ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von ca. 12 x 12 m (144 m²) und eine Doppelgarage entstehen.

Ein Tierunterstand mit einer Größe von 128 m² und einem Gehege sind ebenfalls geplant. Der Hof soll ein vielseitiger landwirtschaftlicher Betrieb werden, der sich auf tiergestützte Interventionen und Bauernhofpädagogik spezialisiert. Angedacht sind Kleintiere wie Kaninchen aber auch Hängebauchschweine und zukünftig auch Equiden (Pferdegattung). Baurechtlich ist der Unterstand genehmigungspflichtig, da die Tiere hier auf Dauer untergebracht werden.

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

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

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

Vorhaben im Außenbereich sind zulässig, wenn sie nach § 35 Abs.1 BauGB privilegiert sind und die Erschließung ausreichend ist oder als sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB, wenn sie

den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Eine Bebauung im Außenbereich ist für privilegierte landwirtschaftliche Betriebe zulässig, wenn es dem Betrieb dient, d.h. das Vorhaben muss eine bestimmte Funktion im Betrieb erfüllen. Sowohl Maschinenhalle als auch das Betriebsleiterwohnhaus und das geplante Gehege müssen eine dienende Funktion für den landwirtschaftlichen Betrieb erfüllen. Die Bebauung darf zudem nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

Das Grundstück hat eine Größe von 24.858 m² und soll mit einer Fläche von 1.250 m² für die landwirtschaftliche Halle, 144 m² für das Betriebsleiterwohnhaus und 128 m² für den Tierunterstand bebaut werden. Aktuell befindet sich eine Lagerhalle mit ca. 603 m² auf dem Grundstück.

Stellungnahme Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten:

Ein landwirtschaftlicher Betrieb im Sinne von § 201 BauGB liegt vor.

Für den Neubau der landwirtschaftlichen Maschinenhalle mit Raum zur Lagerung von Ernteproduktion sind die Voraussetzungen für eine Privilegierung gegeben, die Halle dient dem Betrieb des Antragstellers.

Der Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses ist aus Sicht des AELF, aufgrund der Strukturierung des Betriebes als Ackerbaubetrieb im Nebenerwerb, nicht verhältnismäßig. Eine dem Betrieb dienende Funktion besteht nicht.

Bei dem Tierunterstand handelt es sich aus Sicht des AELF nicht um eine landwirtschaftliche Tätigkeit im Sinne § 201 BauGB. Als mitgezogene Betätigung kann das Vorhaben von Seiten des AELF Augsburg zum aktuellen Stand nicht unterstützt werden.

Der Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses und des Tierunterstandes/Stalles sind aus Sicht des AELF **nicht** privilegierte Vorhaben.

Betrieb der Maschinenhalle:

Die Halle wird zur Unterstellung von zwei Traktoren, einem Mähdrescher, Bodenbearbeitungsgeräten (z. B. Pflug, Grubber), Sämaschine, Düngerstreuer und Pflanzenschutzspritze genutzt. Zusätzlich werden Getreide und Kartoffeln gelagert, hierfür werden teilweise Schüttmulden eingebaut.

Die Betriebszeiten sind Montag bis Samstag von 07:00 - 20:00 Uhr, in dieser Zeit findet ein Zu- und Abfahrtsverkehr statt. Maximal sollen fünf Traktorfahrten und 10 PKW-Fahrten pro Tag stattfinden.

Erschließung und Stellungnahme Tiefbauamt:

Der Antragsteller plant die Zufahrt direkt über die Kreisstraße, dem stimmt die Tiefbauverwaltung **nicht** zu. Die Erschließung soll über die Flur-Nr. 217 und die Flur-Nr. 220 oder über die Flur-Nr. 217 und die Angerstraße erfolgen.

Einer neuen Zufahrt wird bedingt durch die gute vorhandene Erschließung über die Flur-Nr. 217 und weiter über die Flur-Nr. 220 in Richtung Westen oder weiter über die Angerstraße in Richtung Süden nicht zugestimmt.

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

Stellungnahme Naturschutzbehörde:

Die vorgelegten Unterlagen wurden hinsichtlich des Standortes naturschutzfachlich vorgeprüft. Der Standort ist geeignet, sofern eine Privilegierung vorliegt sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Stellungnahme Immissionsschutz:

Gegen das Vorhaben werden keine Einwände erhoben. Es sind Auflagen für die Einhaltung der Immissionswerte von 49 db(A) zum Schutz für die benachbarten Grundstücke (Am Arenberg 34 a, 36, 38, 40 und beim Roten Herrgott 10) zu erfüllen.

Bauplanungsrechtlich ist die Maschinenhalle zulässig, das Betriebsleiterwohnhaus und der Tierunterstand sind auf Grund der fehlenden Privilegierung nicht zulässig. Als sonstige Vorhaben sind sie ebenfalls nicht zulässig, da sie den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen. Die Fläche ist hier für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Gemeinderat schließt sich den Empfehlungen des Bauausschusses an.

1. Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Vorhaben Neubau einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück Flur-Nr. 222, Gemarkung Gablingen

angenommen

Ja 11 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

2. Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zum Vorhaben Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses und Tierunterstand mit Gehege für tiergestützte Intervention auf dem Grundstück Flur-Nr. 222, Gemarkung Gablingen.

abgelehnt

Ja 0 Nein 11 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

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

5.3 Bauantrag Nr. 38/2025 (AZ:2-2189-2025-BA-110) Grundstück in Gablingen, Maienstraße 8, Fl.Nr. 663/46, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Erweiterung eines Nebengebäudes

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 16.09.2025.

Vorhaben:

Beantragt wird die Erweiterung eines bestehenden Nebengebäudes als Abstellraum (Lager). Das Bestandsnebenhaus ist mit 46 m² (10 m x 4,60 m) und einer Höhe von 5,50 genehmigt. Die Erweiterung beträgt 17,94 m² (4,60 m x 3,90 m). Es handelt sich um eine nachträgliche Genehmigung, der Anbau ist bereits erfolgt.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich und wird gem. § 34 BauGB beurteilt. Die Art der Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet. Die Richtwerte für die Grundflächenzahlen liegen bei 0,40 und bei der Geschossflächenzahl bei 1,2.

Das Grundstück hat eine Größe von 618 m², mit dem Anbau hat das Nebengebäude eine Grundfläche von 63,94 m², das bestehende Wohnhaus hat eine Grundfläche von 64 m² (8m x 8m), die Garage 32,40 m² (5,89 m x 5,50 m). Insgesamt sind 160,34 m² Grundfläche überbaut, dies entspricht einer GRZ von 0,26.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen werden nicht eingehalten, es ist eine Abweichung von der Einhaltung der Abstandsflächen notwendig.

Begründung:

Bereits bei der Errichtung des Nebengebäudes wurde der Abweichung der Abstandsflächen zu den Flurstücken 663/44, 663/45 und Flurstück 663/52 mit Baugenehmigung vom März 1957 zugestimmt. Die Abweichung wird somit auch für die Gebäudeerweiterung beantragt. Die Nachbarn haben mit Unterschrift der Abweichung der Abstandsflächen zugestimmt. Die Entscheidung über die Zulässigkeit der Abweichung obliegt dem Landratsamt Augsburg.

Stellplätze:

Das Vorhaben erzeugt keine Stellplätze.

Nachbarunterschriften:

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Die **Erschließung** ist vorhanden.

Bauplanungsrechtlich wäre das Vorhaben zulässig, sofern einer Abweichung der Abstandflächen durch das Landratsamt zugestimmt wird.

Der Bauausschuss hat die Zustimmung einstimmig empfohlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Erweiterung des Nebengebäudes in Gablingen, OT Siedlung, Maienstraße 8, Flur-Nr. 663/46, Gemarkung Gablingen.

einstimmig angenommen

Ja 12 Nein 0

**5.4 Bauantrag Nr. 39/2025 (AZ:2-2522-2025-BA-110)
Grundstück in Gablingen, Wasserturm, Flur-Nr. 234, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Neubau eines grünen Klassenzimmers mit zwei Stellplätzen**

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 16.09.2025.

Vorhaben:

Die Gemeinde plant für die Realisierung des Projekts Naturschutz am Wasserturm Lützelburg einen Unterstand in Form eines „Grünen Klassenzimmers“. Der Unterstand wird in Form eines achteckigen Pavillons mit drei offenen Seiten errichtet. Die Außenmaße betragen 7,78 m x 7,78 m, die Höhe beträgt 4,50 m. Östlich des Pavillons, neben dem Wasserturm entstehen zwei Stellplätze.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich und wird als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt.

Es befindet sich in der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche des Wasserturms. Um die Zulässigkeit des Vorhabens zu ermöglichen, wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplans Gablingen im Bereich des Wasserturms Lützelburg in der Gemeinderatsitzung vom 29.07.2025 beschlossen.

Die Darstellung „Wasserturm“ wird um die Bezeichnung „Naturnahe Bildung“ ergänzt und lautet künftig „Wasserturm und Naturnahe Bildung“.

Die **Erschließung** ist vorhanden.

Die zwei **Stellplätze** sind ausreichend.

Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

Ein **Freiflächengestaltungsplan** ist beigelegt. Auf Anraten von Frau Mayr wurde der kleinere Baum aus dem Plan entfernt, dieser kann gefällt werden, da er zu nahe am Wasserturm steht. Der Ausgleich findet durch die Neupflanzung von Obstgehölzen statt.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig.
Der Bauausschuss hat die Zustimmung einstimmig empfohlen.

Im Rahmen der Beratung wird festgelegt den Planer zu beauftragen, dass der Pavillon um ca. 3 m nach Norden zu verschieben ist, um mehr Platz im Kurvenbereich des Feldweges für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge zu erhalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines grünen Klassenzimmers mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Wasserturm Lützelburg, Fl.Nr. 234, Gemarkung Lützelburg.

angenommen

Ja 11 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

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

**5.5 Bauantrag Nr. 40/2025 (AZ: 2-2483-2025-BA-110)
Grundstück in Gablingen, Köhlerberg 11, Flur-Nr. 956/2, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Doppelgarage
und Nebengebäude**

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 16.09.2025.

Vorhaben:

Die Antragsteller planen den Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Wohnfläche von 162,82 m² und einer Einliegerwohnung mit 52,03 m² im Kellergeschoss. Es entstehen zwei Vollgeschosse. Das Kellergeschoss ist kein Vollgeschoss. Zusätzlich wird ein Nebengebäude für Fahrräder mit 16,59 m² (Höhe 2,20 m), ein Gartenlager mit 55,11 m² und eine Doppelgarage mit 55,41 m² errichtet. Die Firsthöhe ab Gelände beträgt 7,54 m.

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 894 m² und soll mit einer anrechenbaren Grundfläche von 147,69 m² bebaut werden. Auf Grund der Anwendung der BauNVO 1967/1970 beträgt die GRZ 0,17.

Die überbaute Geschossfläche liegt bei 293,05 m², daraus ergibt sich eine GFZ von 0,33.

Es sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig:

-§ 7 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze -Garagen und sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie ist in jedem Fall einzuhalten.

Das geplante Nebengebäude für Fahrräder hält den Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht ein. Das Gebäude befindet sich auf der Grenze zur Straße und außerhalb der Baugrenze. Somit wird der Mindestabstand von Nebengebäuden nicht eingehalten.

Begründung: Das Gelände fällt von der Straße aus deutlich ab. Eine Platzierung des Fahrradgebäudes hinter der bestehenden Garage würde aufgrund der Geländesituation und der Höhenunterschiede nicht praktikabel sein. Eine ebene, sichere und barrierearme Nutzung wäre an dieser Stelle nicht möglich. Bei Einhaltung des 5 m-Abstands würde das Nebengebäude direkt an der südlichen Fassade des Hauptgebäudes stehen. Dies würde sowohl die Belichtung und Belüftung dieser Gebäudeseite beeinträchtigen als auch die Bewegungs- und Aufenthaltsflächen einschränken. Durch die geringe Höhe und die angepasste Gestaltung fügt sich das Fahrradgebäude harmonisch in das Straßenbild ein. Es wirkt nicht als prägender Baukörper, sondern als untergeordnete Nebenanlage, so dass keine städtebaulich nachteiligen Wirkungen zu erwarten sind. Die Grundzüge des Bebauungsplans bleiben gewahrt. Das Nebengebäude dient ausschließlich der Unterbringung von Fahrrädern, überschreitet nicht die zulässige Bauhöhe und beeinträchtigt weder Sichtbeziehungen noch die verkehrliche Sicherheit.

-§ 9 Dachneigung 30 - 35 Grad

Die geplante Dachneigung beträgt 17° und unterschreitet somit die vorgegebenen 25° bis 35°.

Begründung:

Die geplante Dachform ist Teil eines modernen, energieeffizienten Baukonzeptes. Eine geringere Dachneigung ermöglicht eine harmonische Integration des Gebäudes in die geplante Gebäudegestaltung sowie die Verwendung eines flacheren Dachprofils, das dem gewünschten architektonischen Charakter entspricht.

Bei der geplanten Dachneigung von 17° ist eine optimierte Anordnung der Photovoltaikanlage möglich, was die Nutzung erneuerbarer Energien unterstützt und somit dem Klimaschutz dient. Zudem führt die flachere Neigung zu einer besseren Ausnutzung des Dachraumes und einer wirtschaftlicheren Bauweise.

Die Abweichung beeinträchtigt das Orts- und Straßenbild nicht, da die geplante Dachform sich hinsichtlich Höhe, Volumen und Proportionen in die Umgebung einfügt. In der näheren Nachbarschaft sind zudem bereits Gebäude mit ähnlicher oder geringerer Dachneigung vorhanden, so dass keine Beeinträchtigung des einheitlichen Erscheinungsbildes zu erwarten ist.

Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Die drei Stellplätze sind ausreichend.

Die Zustimmung der Nachbarn liegt vor.

Die Erschließung ist vorhanden.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich zulässig, es sind jedoch Befreiungen notwendig. Der Bauausschuss hat die Zustimmung empfohlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das Einvernehmen zum Vorhaben Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung, Nebengebäude Gartenlager und Doppelgarage in Gablingen, OT Lützelburg, Köhlerberg 11, Fl.Nr. 956/2, Gemarkung Lützelburg.

Die Zustimmung zu den erforderlichen Befreiungen wird erteilt.

angenommen

Ja 11 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

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

**5.6 Bauantrag Nr. 41/2025 (AZ:2-2583-2025-BA-110)
Grundstück in Gablingen, Industriestraße 3, Flur-Nr. 556/1, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Austausch eines Lagertanks für Ammoniakwasser (25%)**

Vor Eintritt in die Beratung zu diesem TOP kommt GR Dr. Eding zur Sitzung.

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 16.09.2025.

Vorhaben:

Der Bauherr plant im Gebäude 23 (Ammoniak Lager- und Abfüllanlage) den Lagertank für Ammoniakwasser (25 %) auszutauschen. Der bislang 50 m³ große Lagertank für Ammoniakwasser 25 % aus Kunststoff wird gegen einen 40 m³ großen Lagertank aus Stahl ausgetauscht. Der Aufstellungsort bleibt gleich. Die Lagermenge ändert sich von 45 Tonnen auf künftig 36 Tonnen. Der Tank hat eine Höhe von 5,93 m.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

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

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind eingehalten.

Immissionsschutzrechtliche Vorschriften werden eingehalten. Bezüglich des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung finden keine Veränderungen zur vorherigen Genehmigung statt, es bedarf keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigung.

Nachbarschaftsunterschriften:

Die Nachbarschaftsunterschriften liegen vor.

Stellplätze werden keine erzeugt.

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig.

Der Bauausschuss hat die Zustimmung einstimmig empfohlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Austausch eines Lagertanks für Ammoniakwasser (25 %) in Gablingen, OT Siedlung, Industriestraße 3, Flur-Nr. 556/1, Gemarkung Gablingen.

einstimmig angenommen

Ja 13 Nein 0

**5.7 Bauantrag Nr. 43/2025 (AZ: 2-2517-2025-BA-110)
Grundstück in Gablingen, Flurstraße 29, Fl.Nr. 1960/1, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Abriss eines bestehenden Wintergartens und Neuaufbau eines Wintergartens**

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 16.09.2025.

Vorhaben:

Die Antragsteller planen an der Doppelhaushälfte den jetzigen Wintergarten abzureißen und einen Anbau zur Wohnraumerweiterung zu errichten (Wintergarten). Der Anbau hat eine Größe von 14,46 m² (5,65 m x 2,56 m) und eine Höhe von 2,62 m. Es entsteht eine zusätzliche Wohnfläche von 11,95 m², insgesamt beträgt die neue Wohnfläche 170 m².

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich und wird gem. § 34 BauGB beurteilt. Die Art der Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet. Die Richtwerte für die Grundflächenzahlen liegen bei 0,40 und bei der Geschossflächenzahl bei 1,2.

Das Grundstück hat eine Größe von 498 m², mit dem Anbau wird insgesamt eine Grundfläche von ca. 140 m² Grundfläche überbaut, dies entspricht einer GRZ von 0,28.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen werden eingehalten.

Stellplätze

Das Vorhaben erzeugt keine Stellplätze.

Nachbarunterschriften:

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die **Erschließung** ist vorhanden.

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben zulässig.
Der Bauausschuss hat die Zustimmung einstimmig empfohlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag Neuerrichtung eines Anbaus zur Wohnraumerweiterung (Wintergarten) in Gablingen, Flurstraße 29, Fl.Nr. 1960/1, Gemarkung Gablingen.

einstimmig angenommen

Ja 13 Nein 0

**5.8 Bauantrag Nr. 44/2025 (AZ: 2-2284-2025-BA-110)
Grundstück in Gablingen, Biberbacher Straße 8 a, Fl.Nr. 47, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Nutzungsänderung Kellerräume in Praxisräume**

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 16.09.2025.

Vorhaben:

Die Bauherren planen die Umnutzung der bestehenden Kellerräume in Praxisräume als Heilpraktiker für Psychotherapie. Am Bestandsgebäude findet äußerlich keine bauliche Veränderung statt. Die Praxis ist mit Nebenräumen mit 62,58 m² geplant, der Praxisraum hat eine Größe von 27,62 m².

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich und wird gem. § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt. Die Art der Nutzung ist ein Mischgebiet, in dem Wohngebäude und nicht störende Gewerbe zulässig

sind. Die Richtwerte für die Grundflächenzahlen liegen bei 0,60 und bei der Geschossflächenzahl bei 1,2.

Das Vorhaben hat keine Auswirkung auf die Grund- und Geschossflächenzahl, da keine flächenmäßige Veränderung am Gebäude stattfindet.

Stellplätze

Der Antragsteller weist zwei Stellplätze nach. Gemäß der gemeindlichen Satzung sind für Praxisräume mit erheblichem Besucherverkehr, für je 30 m² Nutzfläche ein Stellplatz, mindestens jedoch drei Stellplätze nachzuweisen. Der Antragsteller gibt an, dass nur ein Patient gleichzeitig behandelt wird und max. ein weiterer Patient im Wartezimmer ist, so dass zwei Plätze ausreichend sind. Es findet kein erheblicher Besucherverkehr statt.

Nachbarunterschriften:

Die Nachbarunterschriften liegen zum Großteil vor.

Erschließung:

Die Erschließung ist vorhanden. Die Stellungnahme vom Tiefbauamt Augsburg liegt der Verwaltung vor, die Erschließung kann zur Kreisstraße erfolgen.

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig. Es handelt sich um ein nicht störendes Gewerbe. Aus Sicht der Verwaltung kann der Anzahl der Stellplätze zugestimmt werden, da auf Grund der Größe der Praxis nicht mit erheblichem Besucherverkehr zu rechnen ist. Der Bauausschuss hat sich der Sichtweise der Verwaltung angeschlossen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Nutzungsänderung Kellerräume in Praxisräume in Gablingen, Biberbacher Straße 8 a, Flur-Nr. 47, Gemarkung Gablingen.

einstimmig angenommen

Ja 13 Nein 0

**6 Bauvoranfrage Nr. 4/2025
Grundstück in Gablingen, Jahnstraße 26, Fl.Nr. 923/26, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Umnutzung einer Doppelgarage durch Aufstockung und Erweiterung zu zwei Wohneinheiten, Änderung der Dachform des bestehenden Wohnhauses von Satteldach in Flachdach**

Die Bauvoranfrage war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 16.09.2025.

Vorhaben:

Der Bauherr plant durch die Aufstockung und Erweiterung der Garage zwei neue Wohneinheiten zu schaffen. Das Dach des bestehenden Gebäudes soll von einem Satteldach in ein Flachdach geändert werden.

Das Bestandshaus wurde mit zwei Wohnungen mit je 92 m² genehmigt, diese bleiben bestehen. Durch die Erweiterung und Aufstockung der Garage entsteht im Erdgeschoss eine Wohnung mit 89,86 m² und im Obergeschoss eine mit 79,06 m² Wohnfläche. Insgesamt soll ein Wohngebäude mit vier Wohneinheiten entstehen. Im Kellergeschoss findet keine Veränderung statt. Die Höhe des Wohnhauses beträgt 5,93 m.

Bauplanungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich und wird gem. § 34 BauGB beurteilt. Die Art der Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet. Die Richtwerte für die Grundflächenzahlen liegen bei 0,40 und bei der Geschossflächenzahl bei 1,2.

Das Grundstück hat eine Größe von 773 m².

Die Grundflächenzahl I liegt bei 0,32, für das Gesamtgebäude werden 248,73 m² Grundfläche überbaut. Die Grundflächenzahl II liegt bei 0,68 für das Gesamtgebäude samt Stellplätzen, Zuewegen, Nebengebäude etc. Die Höchstgrenze liegt hier bei 0,8.

Die Geschossflächenzahl liegt bei 0,54, es werden 419,60 m² Geschossfläche angerechnet.

Abstandsflächen:

Die Abstandsflächen werden eingehalten

Stellplätze

Die nachgewiesenen 8 Stellplätze für PKW und 10 Plätze für Fahrräder sind ausreichend.

Nachbarunterschriften:

Die Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

Die **Erschließung** ist vorhanden.

Fragen des Antragstellers im Rahmen der Bauvoranfrage:

1. Kann die bestehende Doppelgarage zu 2 Wohneinheiten umgenutzt und zu insgesamt 2 Vollgeschossen aufgestockt werden?
2. Kann die bestehende Doppelgarage im Zuge der Umnutzung gem. der beiliegenden Planung erweitert werden?
3. Kann das Satteldach (DG = Vollgeschoss) des bestehenden Wohnhauses mit derzeit 48° Dachneigung durch ein Flachdach auf dem Obergeschoss ersetzt werden?
4. Ist das geplante Maß der baulichen Nutzung bezüglich Grund- und Geschossfläche zulässig?

Bauplanungsrechtlich werden die Richtwerte eingehalten. Bezüglich der Dachform wurde in der Umgebungsbebauung (Jahnstraße 22 A) ein Flachdach bereits zugelassen.

Im Bauausschuss wurde über das Ausmaß der Bebauung ausführlich diskutiert. Die Empfehlung an den Gemeinderat eine Zustimmung in Aussicht zu stellen, wurde mehrheitlich befürwortet.

Im Rahmen der Diskussion wird die Nachverdichtung grundsätzlich befürwortet, allerdings wird das Vorhaben von einigen Gemeinderäten als unpassend in der Siedlung gesehen. Es entsteht ein langes Gebäude mit Flachdach.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage Umnutzung einer Doppelgarage durch Aufstockung zu zwei Wohneinheiten, Änderung der Dachform des bestehenden Wohnhauses von Satteldach in Flachdach, in Gablingen, OT Siedlung, Jahnstraße 26, Flur-Nr. 923/26, Gemarkung Gablingen in Aussicht.

angenommen

Ja 11 Nein 2

-
- 7 Bebauungsplan "Gewerbegebiet II 1. BA Nördl. der Ortsverbindungsstraße nach Stettenhofen-östlich der Industriestraße"
Antrag der Eigentümer auf Erweiterung des Bebauungsplans für die Grundstücke Fl.Nr. 592/3 und Teilfläche 592, Gemarkung Gablingen, Industriestraße 2 im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags**
-

Frau Greger teilt mit, dass die Eigentümer den Neubau einer Halle als Anbau an die bestehende Halle planen. Die geplante Halle hat die Maße 61 m x 33 m und dient der Lagerung der vorgefertigten Bauteile und Lieferfahrzeuge.

Der Antrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 16.09.2025 und als Bauvoranfrage in der Bauausschusssitzung am 16.07.2024 und in der Gemeinderatssitzung vom 23.07.2024 (TOP 4.1). Im Rahmen der Bauvoranfrage wurde der Erweiterung der Produktion um die Lagerhalle grundsätzlich zugestimmt. Da sich das Vorhaben im Außenbereich befindet, ist für die Schaffung von Baurecht die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Art des Bebauungsplans (Gesamt- oder Einzelfalllösung) wurde nicht bestimmt.

Der Verwaltung liegt nun ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Eigentümer vor und die Erklärung über die Kostenübernahme für die Planung.

Grundsätzlich soll das gesamte Gebiet im Bereich des gültigen Bebauungsplans im Gewerbegebiet überplant werden, um so neue Gewerbeflächen zu schaffen.

Die Planungen für dieses Gebiet sind sehr umfangreich und zeitaufwendig, zumal hier auch die Nachbargemeinde Langweid a. Lech beteiligt werden muss.

Sofern einer Einzelfalllösung zugestimmt wird, schlägt die Verwaltung die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans mit Erweiterung des Geltungsbereichs vor. Die Kosten tragen die Eigentümer, hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Des Weiteren schlägt die Verwaltung vor, das Büro Arnold Consult AG aus Kissing hierfür zu beauftragen.

Von der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird abgeraten, da dieser sowohl für die Gemeinde als auch für den Eigentümer mit Einschränkungen verbunden ist.

Vor allem im Hinblick auf die Zukunft hat jede Veränderung oder Erweiterung des Vorhabens eine erneute Änderung des Bebauungsplans zur Folge.

Bauplanungsrechtlich handelt es sich um die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet II 1. BA Nördlich der Ortsverbindungsstraße nach Stettenhofen - Östlich der Industriestraße“.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat seine Zustimmung zur Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes als 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet II 1. BA zu erteilen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt sein Einvernehmen zur Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes als 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet II 1. BA Nördlich der Ortsverbindungsstraße nach Stettenhofen - Östlich der Industriestraße“.

Ein Städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme soll mit den Eigentümern geschlossen werden.

angenommen

Ja 11 Nein 0 Persönlich beteiligt 2

Anmerkung:

GR Pius Kaiser und GR Thomas Wittmann sind nach Art. 49 GO von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

8 Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes

8.1 Widmung der neu gebauten Teilstrecke der Ortsstraße "Am Nachweg" und "Sternstraße" Teilweise Einziehung des öffentlichen Feldweges Fl.Nr. 922

Das neu fertiggestellte Teilstück der **Ortsstraße „Am Nachweg“** mit einer Länge von 314 m und Straßenstich mit 22 ist zu widmen. Es schließt am bisherigen Ende der Straße Am Nachweg an

der Ostgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 925/18 und 925/11 an und endet an der Einmündung in die Sternstraße an der Ostgrenze der Grundstücke Fl.Nr. 923/134 und 925/25.

Das neu fertiggestellte Teilstück der **Ortsstraße „Sternstraße“** mit einer Länge von 59 m ist ebenfalls zu widmen. Es schließt am bisherigen Ende der Sternstraße an der Südgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 923/67 an und mündet in den öffentlichen Feldweg Fl.Nr. 922 an der Südgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 925/25 ein. Die Verschmelzung (rot gestrichelte Linie auf dem Lageplan) wird beantragt.

Das nun als Sternstraße ausgebaute Teilstück des **öffentlichen Feldweges „Breitfeldweg“** ist auf einer Länge von 59 m teilweise einzuziehen. Der Breitfeldweg beginnt nun an der Südgrenze der Sternstraße an der Nordgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 926.

Beschluss:

Der Widmung des Teilstücks der Ortsstraße „Am Nachweg“ Fl.Nr. 923, Gemarkung Gablingen, mit einer Länge von 314 m und Straßenstich 22 m wird zugestimmt.

Der Widmung des Teilstücks der Ortstraße „Sternstraße“, Fl.Nr. 922/2, Gemarkung Gablingen mit einer Länge von 59 m wird zugestimmt.

Der teilweisen Einziehung des öffentlichen Feldweges „Breitfeldweg“ mit einer Länge von 59 m wird zugestimmt.

Die erforderlichen Eintragungen in das Straßenbestandsverzeichnis sind vorzunehmen. Die Amtliche Bekanntmachung der Widmung zum 06.10.2025 ist zu veröffentlichen.

einstimmig angenommen

Ja 13 Nein 0

8.2 Widmung der neu gebauten Zu-/Abfahrt Pfarrer-Ledermann-Platz

Die neu gebaute **Zu-/Abfahrt** an der Südseite des **Pf.-Ledermann-Platzes** mit einer Länge von 64 m ist als **Ortsstraße** zu widmen.

Die zu widmende Strecke beginnt an der Abzweigung von der Batzenhofer Straße zwischen Fl.Nr. 146/2 und Fl.Nr. 140 und endet an der Westgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 150.

Beschluss:

Der Widmung der neu gebauten Zu-/Abfahrt an der Südseite des Pf.-Ledermann-Platzes, Fl.Nr. 151/5, Gemarkung Gablingen mit einer Länge von 64 m wird zugestimmt.

Die erforderlichen Eintragungen in das Straßenbestandsverzeichnis sind vorzunehmen. Die Amtliche Bekanntmachung der Widmung zum 06.10.2025 ist zu veröffentlichen.

einstimmig angenommen

Ja 13 Nein 0

9 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 29.07.2025

Beschluss:

Die Niederschrift vom 29.07.2025 wird genehmigt.

einstimmig angenommen

Ja 13 Nein 0

10 Informationen aus der Verwaltung

GRin Lena Zimmermann kommt im Laufe dieses TOPes zur Sitzung.

Baustelle Batzenhofer Straße – Verlegung neuer Wasser- und Kanalleitungen

Frau Ruf informiert anhand von Fotos zum Stand der Bauarbeiten, die weitgehend im Zeitplan liegen. An der Kreuzung Schul-/Batzenhofer Straße gab es Klärungsbedarf.

Derzeit kann der Schulbus die Strecke von der Schule in die Batzenhofer Straße Richtung Holzhausen noch nutzen. Wenn dies nicht mehr möglich ist, soll der Gemeindebus (8 Plätze) für den Transport der Schulkinder aus Holzhausen (aktuell 11 Schulkinder) eingesetzt werden. Für die morgendliche Fahrt wird eine Lösung mit den Eltern von 3 Kindern gesucht.

Mittags sollen Kinder, deren Unterricht früher endet, die Mittagsbetreuung besuchen, damit nur eine Fahrt um 13:00 Uhr erforderlich ist. Frau Ruf teilt mit, dass am Donnerstag eine Besprechung mit den Eltern der Holzhauser Schulkinder in der Grundschule stattfindet.

Der Schulbus an der Haltestelle Achsheimer Straße kam heute erst um 7:55 Uhr, teilt GR Uhl mit.

11 Termine

Die Vorsitzende erinnert an die Einladung an alle Bürgerinnen und Bürger zur Ortswerkstatt zu den Perspektiven der Ortsentwicklung Gablingen im Rahmen der Städtebauförderung am Dienstag, den 30.09.2025 ab 18:30 Uhr in der Mehrzweckhalle.

Am 14.10.2025 findet die nächste Gemeinderatssitzung statt.

12 Anfragen der Gemeinderäte

GR Heidenreich fragt zur Umleitungsstrecke wegen der Baustelle in der Batzenhofer Straße nach, ob öffentliche Feldwege für Privatfahrten geöffnet werden können. Er moniert, dass die Sperrung der Ortsdurchfahrt aus Richtung Neusäß erst sehr spät an der Abzweigung der Kreisstraße von Batzenhofen Richtung Gablingen beschildert ist.

Die Öffnung von Feldwegen ist rechtlich nicht möglich.

GR Wetzstein greift das Thema „Sperrung der Peterhofstraße für den Schwerlastverkehr“ auf. Die Nutzung durch LKWs hat sich aufgrund der Sperrung der Batzenhofer Straße nochmal verstärkt. Eine dauerhafte Tonnagenbeschränkung soll angestrebt werden (Ausnahme Landwirtschaft).

Frau Ruf informiert über einen Antrag aus der Bürgerschaft zu diesem Thema und setzt das Thema auf die Tagesordnung der nächsten Gemeinderatssitzung.

GR Pius Kaiser erinnert, ob zur Unkrautbeseitigung auf dem Friedhof Gablingen mit der Gemeinde Langweid Kontakt aufgenommen wurde.

Dies wurde von Frau Ruf weitergegeben. Sie fragt nochmal nach.

GR Wittmann hat festgestellt, dass sich an der Bushaltestelle Gewerbegebiet „Flugplatz“ bisher noch nichts getan hat.

Frau Ruf wird nachfragen und den Sachstand per E-Mail mitteilen.

Um 20:37 Uhr schließt 1. Bürgermeisterin Karina Ruf die Sitzung des Gemeinderates.

Karina Ruf
1. Bürgermeisterin

Therese Schuster
Schriftführerin