

## Niederschrift

---

**Sitzung:** öffentliche Sitzung des Gemeinderates (GR/017/2025)  
**Datum:** Donnerstag, 13.11.2025  
**Beginn:** 19:30 Uhr  
**Ende:** 21:20 Uhr  
**Ort:** Rathaus Gablingen - Sitzungssaal -

---

### **Anwesend:**

#### Vorsitzende

1. Bürgermeisterin Karina Ruf

#### Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Erwin Almer
Gemeinderat	Philipp Brauchler
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
Gemeinderat	Thomas Wittmann
Gemeinderätin	Lena Zimmermann (anwesend ab 20:30 Uhr zu TOP 3.2-Abwägung)

#### Schriftführerin

Therese Schuster

#### Verwaltung

Anita Greger  
Roland Wegner

### **Abwesend und entschuldigt:**

#### Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Wolfgang Dehmel	(privat verhindert)
-------------	-----------------	---------------------

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung:

- 1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung
- 2 Verkehrsrechtliche Angelegenheiten
  - 2.1 Tonnagenbeschränkung in der Peterhofstraße 200/2025
  - 2.2 30er-Zonen in Lützelburg 202/2025
  - 2.3 Vorschläge zur Verbesserung der Sicherheit der Schulkinder 201/2025
- 3 Bauleitplanung
  - 3.1 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Gablingen 193/2025
    - Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägungsbeschluss)
    - Feststellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. §§ 5 und 6 BauGB (Feststellungsbeschluss)
  - 3.2 1. Änderung des Bebauungsplanes "Reute und Mittelanger" Lützelburg 194/2025
    - Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägungsbeschluss)
    - Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Reute und Mittelanger" Lützelburg gem. § 10 Abs.1 BauGB (Satzungsbeschluss)
- 4 Bauanträge
  - 4.1 Bauantrag Nr. 45/2025 (AZ: 2-2278-2025-BA-110) 169/2025
    - Grundstück in Gablingen, Plattenacker, Fl.Nr. 1738, Gemarkung Gablingen
    - Vorhaben: Neubau einer Feldhalle mit Hackschnitzellager
  - 4.2 Bauantrag Nr. 46/2025 (AZ: 2-2847-2025-BA-110) 171/2025
    - Grundstück in Gablingen, Nähe Batzenhofer Straße, Fl.Nr. 148, Gemarkung Gablingen
    - Vorhaben: Sanierung-Umbau-Nutzungsänderung des Stallgebäudes
  - 4.3 Bauantrag Nr. 47/2025 (AZ: 2-3204-2025-BA-110) 186/2025
    - Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Bgm.-Falch-Str. 19, Fl.Nr. 165/92, Gemarkung Lützelburg
    - Vorhaben: Änderungsantrag zu AZ 2-2485-2024-BA, Neubau eines Dreifamilienhauses mit einer Doppelgarage und Carport
  - 4.4 Bauantrag Nr. 48/2025 (AZ: 2-2569-2025-BA-110) 184/2025
    - Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Lagerhausstraße 8, Fl.Nr. 1011/5, Gemarkung Lützelburg
    - Vorhaben: Errichtung eines Nebengebäudes mit Nebennutzung
  - 4.5 Bauantrag Nr. 24/2023 (AZ: 2-2172-2023-VA-130) 180/2025
    - Grundstück in Gablingen, Schulstraße 5 b, Fl.Nr. 159/1, Gemarkung Gablingen
    - Vorhaben: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Gartenlager
- 5 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.10.2025

- 6 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 7 Informationen aus der Verwaltung
- 8 Termine
- 9 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 Verkehrsrechtliche Angelegenheiten

---

---

### 2.1 Tonnagenbeschränkung in der Peterhofstraße

---

Die Vorsitzende informiert, dass in der Gemeinderatssitzung am 14.10.2026 unter TOP 6 der Beschluss zur sofortigen Umsetzung einer Tonnagebeschränkung für die Peterhofstraße gefasst wurde. Dieser Beschluss wurde der Kreisverkehrsbehörde mitgeteilt. Daraufhin erfolgte umgehend eine Verkehrsmessung. Diese hat am Messpunkt direkt am Ortsausgang Lützelburg eine Verkehrsbelastung von 1.210 Fahrzeugen/24h mit einem Anteil Schwerlastverkehr (LKW und landwirtschaftliche Fahrzeuge) von 5,56 % ergeben. Die letzte Messung im Mai 2021 hat 590 Fahrzeuge/24h ergeben mit einem Anteil Schwerlastverkehr von 4,54 %. Die deutliche Erhöhung dürfte auf die derzeitige Sperrung der Batzenhofer Straße zurückzuführen sein.

In der Stellungnahme der Kreisverkehrsbehörde wurde darauf hingewiesen, dass eine Sperrung für Schwerlastverkehr nur möglich ist, wenn Tatbestandsmerkmale des § 45 Abs. 1 StVO vorliegen, es muss nach sorgfältiger Prüfung eine konkrete Gefahrenlage vorliegen. Selbst der aktuell erhöhte Anteil von Schwerlastverkehr von 5,56 % ist für eine Gemeindeverbindungsstraße nicht auffällig. Erst ein Anteil ab ca. 10-12 % wird als auffällig bewertet und bedarf einer näheren Prüfung, ob eine konkrete Gefahrenlage für Anwohner/-innen und andere Verkehrsteilnehmer/-innen vorliegt. Gemeindestraßen, insbesondere Gemeindeverbindungsstraßen, sind für alle Verkehrsarten ausgelegt und gewidmet. Aufgrund der derzeitigen Rechts- und Sachlage kann keine Tonnagenbeschränkung für die Peterhofstraße verfügt werden.

Aufgrund der Zahlen aus der Verkehrsmessung und der Beurteilung der Kreisverkehrsbehörde empfiehlt die Verwaltung von der Tonnagebeschränkung in der Peterhofstraße Abstand zu nehmen. Letztlich kann die Tonnagebeschränkung **nicht rechtssicher** umgesetzt werden.

Da die Peterhofstraße in die Staatsstraße 2036 einmündet, ist für die verkehrsrechtliche Anordnung die untere Straßenverkehrsbehörde zuständig, ergänzt Herr Wegner.

Aus den Reihen der Gemeinderäte wird vorgebracht, dass die Peterhofstraße im Bereich zwischen Ortsausgang und Wald bereits jetzt Schäden aufweist und im weiteren Verlauf der starken Verkehrsbelastung nicht standhält. Dieser Aspekt wurde bisher nicht berücksichtigt.

Frau Ruf fasst zusammen, dass das Ziel der Tonnagebeschränkung aufgrund der zu erwarten-

den Straßenschäden bekräftigt werden soll.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Tonnagebeschränkung in der Peterhofstraße von Lützelburg bis zur Staatsstraße 2036 aufgrund der aktuellen Zahlen der Verkehrsmessung für den Zeitraum der Baustelle in der Batzenhofer Straße zu.

Eine Prüfung hat zu erfolgen, inwieweit eine Tonnagebeschränkung aufgrund der Straßenbeschädigung möglich ist.

**einstimmig angenommen**

---

## **2.2 30er-Zonen in Lützelburg**

---

Die Vorsitzende teilt mit, dass in der Bürgerversammlung der Antrag gestellt wurde, dass in Lützelburg in der Muttershofer Straße die Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert werden soll.

In der Gemeinderatssitzung am 14.10.2025 wurde dieser Antrag beraten. Die Verwaltung hat empfohlen, auf die Einrichtung von 30er-Zonen auf den Ortsverbindungsstraßen zu verzichten. Das Ergebnis der Diskussion im Gemeinderat war, dass die Verwaltung mit der Prüfung der Einrichtung einer 30er-Zone im gesamten Ortsteil Lützelburg mit Ausnahme der Kreisstraße (Georgen- und Gablinger Straße) beauftragt wird.

Die Polizei und die Kreisverkehrsbehörde empfehlen auf allen Ortsverbindungsstraßen die Geschwindigkeit bei 50 km/h zu belassen. Dies betrifft neben der Kreisstraße die Muttershofer und die Achsheimer Straße. Wegen vieler parkender Autos muss die Geschwindigkeit eh reduziert werden. Ein Messpunkt der kommunalen Verkehrsüberwachung in der Achsheimer Straße belegt sehr geringe Geschwindigkeitsüberschreitungen.

Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt die Verwaltung die Ortsverbindungsstraßen bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h zu belassen.

Im Gemeinderat entsteht eine kontroverse Diskussion. Einerseits wird die Situation in Lützelburg als unübersichtlich beurteilt und deshalb eine allgemeine Einführung einer 30er-Zone gewünscht, andererseits wird jede Veränderung als schwierig angesehen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Ausweisung einer 30er-Zone im gesamten Ortsteil Lützelburg zu, ausgenommen ist die Kreisstraße Gablinger Straße und Georgenstraße.

**abgelehnt**

**Ja 6 Nein 9**

---

## **2.3 Vorschläge zur Verbesserung der Sicherheit der Schulkinder**

---

Einleitend teilt Frau Ruf mit, dass in der Bürgerversammlung der Antrag auf Sperrung des Holzhauser Weges vor der Grundschule Gablingen gestellt wurde. Damit soll die große Anzahl der Elterntaxis aus diesem Bereich verdrängt und die Sicherheit der Schulkinder erhöht werden.

In der Gemeinderatssitzung am 14.10.2025 wurde dieser Antrag beraten und anschließend die Verwaltung beauftragt, mit allen Beteiligten ein Gespräch zu führen, damit es tatsächlich zu einer Verbesserung der Situation kommt und das Problem nicht verlagert wird.

Am 28. Oktober 2025 fand ein Treffen mit der Schulleitung und deren Stellvertretung, Mitgliedern des Elternbeirates, Schulbusfahrer, Polizei, Kreisverkehrsbehörde, Herrn Neumann von Modus Consulting (Verkehrsfachmann) und Bürgermeisterin statt.

Der Elternbeirat hat kurzfristig eine Umfrage zu diesem Thema gestartet, die Vorschläge aus den Rückmeldungen wurden im gemeinsamen Gespräch erörtert.

Letztlich war man sich einig, dass zunächst andere Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit der Schulkinder in die Wege geleitet werden sollen.

In einem Rundschreiben werden die Eltern auf Ausstiegsstellen für ihre Kinder in der Strauß- und Schulstraße hingewiesen (vorübergehend während der Baustellenzeit). Langfristig soll eine Kiss-and-go-Zone auf dem Pfarrer-Ledermann-Platz eingerichtet werden. Die Kinder werden von einem Schulweghelfer von dort auf dem Weg am Schloss vorbei über die Batzenhofer Straße gebracht und können dann über den Fußweg zur Schule gehen. Dies kann jedoch nur eingerichtet werden, wenn weitere Schulweghelfer gefunden werden.

Die Zustimmung zur Nutzung des Pfarrer-Ledermann-Platzes wurde bei der Pfarreiengemeinschaft Gablingen-Landweid beantragt, eine Rückmeldung erfolgt nach Beratung in den verschiedenen Gremien.

Darüber hinaus soll grundsätzlich ein Schulwegplan erarbeitet werden und die Kinder mit der Einrichtung von Laufbussen, die anfangs von Erwachsenen begleitet werden, zum Gehen animiert werden.

Die vorgeschlagenen Punkte werden zeitnah umgesetzt. Sollten sie nach einer gewissen Zeit nicht zielführend sein, wird über die weiteren Schritte erneut beraten.

Aus der Mitte des Gemeinderates wird vorgebracht, dass die Nutzung des Buswendeplatzes durch die Elterntaxis das Problem größtenteils lösen würde.

Frau Ruf wird das Thema in Zusammenarbeit mit der Schulleitung den Eltern nochmal ans Herz legen.

---

### **3 Bauleitplanung**

---

#### **3.1 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Gablingen -Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägungsbeschluss) -Feststellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. §§ 5 und 6 BauGB (Feststellungsbeschluss)**

---

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

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

In der Zeit vom **26.05.2025 bis einschließlich 07.07.2025** fand die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Die Abwägung der Stellungnahmen wird durchgeführt. Anschließend erfolgt der Beschluss zur Feststellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. §§ 5 und 6 BauGB in der Fassung vom **13.05.2025, zuletzt geändert am 13.11.2025.**

Die Abwägung mit Abwägungs- und Feststellungsbeschluss ist als Anlage 1 Bestandteil der Niederschrift.

### **1. Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, gemäß den Einzelwürdigungen und Einzelbeschlussvorschlägen der oben genannten Stellungnahmen. Die Abwägung ist wesentlicher Bestandteil des Beschlusses und wird vom Gemeinderat anerkannt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beschlussergebnisse den jeweiligen Einwendern mitzuteilen.

**einstimmig angenommen**

### **2. Beschluss:**

Der Gemeinderat stellt aufgrund der §§ 5 und 6 BauGB die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **13.05.2025, zuletzt geändert am 13.11.2025** durch Beschluss fest. Die Verwaltung wird beauftragt den Antrag auf Genehmigung der 3. Flächennutzungsplanänderung beim Landratsamt Augsburg zu stellen. Vorher sind der Ausfertigungsvermerk sowie die Verfahrensvermerke auszufüllen und von der Bürgermeisterin zu unterschreiben.

Die Verwaltung wird beauftragt, bei Vorliegen der Genehmigung die Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB durchzuführen. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist bei der Bekanntmachung hinzuweisen.

**einstimmig angenommen**

---

### **3.2 1. Änderung des Bebauungsplanes "Reute und Mittelanger" Lützelburg -Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Abwägungsbeschluss)**

**-Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Reute und Mittelanger" Lützelburg gem. § 10 Abs.1 BauGB (Satzungsbeschluss)**

---

Frau Greger teilt mit, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am **26.11.2024** die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Reute und Mittelanger“ im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung zu Wohnzwecken beschlossen hat.

In der Zeit vom **23.06.2025 bis einschließlich 28.07.2025** wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Insgesamt haben während der Beteiligung sieben Träger öffentlicher Belange Hinweise oder Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB keine Rückmeldung eingegangen.

Die Abwägung der Stellungnahmen wird durchgeführt und im Anschluss erfolgt der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB.

Die Abwägung mit Abwägungs- und Satzungsbeschluss ist als Anlage 2 Bestandteil der Niederschrift.

### **1. Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gemäß den Einzelwürdigungen und Einzelbeschlussvorschlägen der oben genannten Stellungnahmen. Die Abwägung ist wesentlicher Bestandteil des Beschlusses und wird vom Gemeinderat anerkannt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beschlussergebnisse den jeweiligen Einwendern mitzuteilen.

**einstimmig angenommen**

## **2. Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Reute und Mittelanger“ in der Fassung vom **03.06.2025, zuletzt geändert am 13.11.2025** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen. Vorher sind der Ausfertigungsvermerk sowie die Verfahrensvermerke auszufüllen und von der Bürgermeisterin zu unterschreiben.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist bei der Bekanntmachung hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bauleitplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

**einstimmig angenommen**

---

## **4        Bauanträge**

---

### **4.1        Bauantrag Nr. 45/2025 (AZ: 2-2278-2025-BA-110) Grundstück in Gablingen, Plattenäcker, Fl.Nr. 1738, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Neubau einer Feldhalle mit Hackschnitzzellager**

---

Frau Greger informiert, dass der Bauantrag Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 21.10.2025 war.

Der Bauherr plant die Errichtung einer Feldhalle mit Hackschnitzzellager mit einer Größe von 319,80 m<sup>2</sup> (15,99 m x 20 m) und einer Höhe von 10,81 m. Das Gebäude wird aus Stahlbetonfertigteilen mit einer Holzverkleidung und mit einem Satteldach aus Trapezblech mit einer Neigung von 21 Grad errichtet.

Das Grundstück hat eine Größe von 4390 m<sup>2</sup>. Die Halle ist im südöstlichen Grundstücksteil geplant.

Der Antragsteller benötigt aus energetischen Gründen für den Betrieb und das Wohnhaus eine neue Heizanlage. Auf dem Betriebsgelände (Holzhauser Weg 10) ist für das Hackschnitzzellager nicht ausreichend Platz vorhanden.

Der Freiflächengestaltungsplan liegt vor.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung**

Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und wird nach § 35 Abs. 1 BauGB beurteilt. Der FNP sieht diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft vor.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die Erschließung gesichert ist, das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt, es muss sich um ein privilegiertes Vorhaben handeln.

Ob der Privilegierungstatbestand für die Errichtung der Feldhalle mit Hackschnitzzellager im Außenbereich gegeben ist, wird derzeit im Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten geprüft. Die bauplanungsrechtliche Zustimmung kann nur erfolgen, wenn die Bestätigung der Privilegie-

rung durch das Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten vorliegt.  
Ein Ergebnis der Prüfung liegt aktuell noch nicht vor.

**Erschließung:**

Die Erschließung ist über den öffentlich gewidmeten Feldweg „Plattenweg“, Fl.Nr. 1733, Gemarkung Gablingen geplant. Der Feldweg wird auf eigene Kosten vom Antragsteller in Absprache mit den Grundstücksnachbarn unterhalten.

**Stellplätze:**

Das Vorhaben löst keinen Stellplatzbedarf aus.

Die **Abstandsflächen** werden eingehalten.

**Nachbarunterschriften:**

Die Unterschriften liegen zum Teil vor.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag Neubau einer Feldhalle mit Hackschnitzellager auf dem Grundstück Plattenäcker, Fl.Nr. 1738, Gemarkung Gablingen, sofern die Bestätigung der Privilegierung vorliegt.

**einstimmig angenommen**

---

**4.2      Bauantrag Nr. 46/2025 (AZ: 2-2847-2025-BA-110)  
Grundstück in Gablingen, Nähe Batzenhofer Straße, Fl.Nr. 148, Gemarkung Gablingen  
Vorhaben: Sanierung-Umbau-Nutzungsänderung des Stallgebäudes**

---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 21.10.2025.

Für das Vorhaben wurde bereits im Jahr 2020 eine Bauvoranfrage gestellt, diese wurde in der Bauausschusssitzung vom 08.09.2020 TOP 2.2 und in der Gemeinderatssitzung vom 15.09.2020 unter TOP 5.2 beraten und der Bauvoranfrage wurde unter Auflagen das Einvernehmen in Aussicht gestellt. Im Vergleich zur Bauvoranfrage wurden einige Änderungen in der Eingabeplanung vorgenommen, so dass eine erneute Beratung und Beschlussfassung erfolgt. Insbesondere wurde nur einer Wohnung mit Garage zugestimmt. Die jetzige Planung beinhaltet drei Wohneinheiten und eine neue Garage.

**Vorhaben:**

Der Bauherr beabsichtigt, den bestehenden Stall in ein Wohngebäude mit drei Wohneinheiten umzubauen. Die Grundfläche des Gebäudes beträgt 180,55 m<sup>2</sup>. Durch den Umbau entstehen 204,79 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es ist eine Wohnung im Erdgeschoss mit 63,61 m<sup>2</sup> geplant, im Obergeschoss eine mit 82,42 m<sup>2</sup> und eine mit 58,76 m<sup>2</sup>. Zudem soll die bestehende kleine Garage abgerissen und eine neue Garage mit einer Grundfläche von 64 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Das Grundstück hat einer Größe von 4018 m<sup>2</sup>. Die Zufahrt und Erschließung ist über das Grundstück Flur-Nr. 147/2 Gemarkung Gablingen geplant.

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Die Verwaltung beurteilt die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks weiterhin als Außenbereichsfläche und somit als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB, analog dem Beschluss aus der Gemeinderatssitzung vom 15.09.2020. Demnach können sonstige Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbeson-

dere unter den in § 35 Abs.3 BauGB genannten Kriterien vor. Allerdings stellt § 35 Abs.4 BauGB klar, dass diese Kriterien den unter Abs. 4 genannten Vorhaben nicht entgegengehalten werden können. Unter anderem ist hier die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, erwähnt, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient (§ 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB). Dies ist hier der Fall mit dem Erhalt und der Nutzung eines historischen, selbst nicht denkmalgeschützten Gebäudes, welches aber in einem engen Zusammenhang mit der Schlossanlage steht.

Eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit unter diesem Aspekt würde ausschließlich für dieses eine Gebäude gelten, so dass keine bauliche Weiterentwicklung bzw. Schaffung von Präzedenzfällen oder ähnliches zu erwarten ist.

Da es sich hier um einen Grenzbereich der Abgrenzung handelt, kann sowohl von einer Beurteilung nach § 34 BauGB ausgegangen werden als auch von einer Beurteilung nach § 35 Abs. 2 i. V. m. § 35 Abs. 4 BauGB (s. Abgrenzungsschema).

#### **Stellungnahme des Kreisbaumeisters:**

Die Stellungnahme vom 14.03.2019 ist weiterhin gültig. Er beurteilt den Vorgang nach den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen, die den Schluss nahelegen, dass das vorhandene Gebäude im Innenbereich gem. § 34 BauGB liegt. Zwischen dem bestehenden Gebäude und dem Schloss ist relativ neu ein größeres Garagengebäude entstanden. Sowohl dieses Gebäude, als auch der Altbestand auf Fl.Nr. 148 liegen unmittelbar an dem Zufahrtsweg Fl.Nr. 147/2 Gablingen. Die überbaubare Grundstücksfläche beschränkt sich auf Grund der örtlichen Gegebenheiten im Prinzip auf die Grundfläche des Bestandsgebäudes. Grundsätzlich wird das Vorhaben begrüßt.

#### **Stellungnahme Bay. Landesamt für Denkmalschutz Bau und Boden:**

Das BLfD sieht das Bauvorhaben positiv und begrüßt es ausdrücklich.

Das Grundstück selber ist nicht in der Denkmalliste eingetragen, allerdings aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Fuggerschloss mit Schlossgarten und aufgrund der Nähe des Gebäudes zur denkmalgeschützten Schlossanlage wird um die Aufnahme der folgenden Auflagen in den Bescheid gebeten:

- Die Dachflächen sind matt, ziegelrot einzudecken, vorzugsweise mit naturroten Biberschwanzziegeln, sofern eine Belegung der Dachflächen mit PV- oder Kollektormodulen vorgesehen sein sollte, ist dies mit den Denkmalbehörden abzustimmen.
- Die Fassaden sind, wie in den Antragsunterlagen dargestellt, mit einer senkrechten Holzver-schalung zu versehen und in einem gebrochenen Weißton zu streichen.
- Es sind holzsichtige, weiße oder hellgraue Fenster einzubauen, nicht jedoch Fenster in Anthra-zitgrau, DB703 oder ähnlich dunklen Farbtönen.

Von Seiten des Bodendenkmalschutzes bestehen keine Einwände bzw. Auflagen.

#### **Untere Naturschutzbehörde:**

Hier liegt keine Stellungnahme vor.

#### **Erschließung:**

Das Grundstück ist nicht erschlossen. Der Eigentümer hat auf seine Kosten die vollständige Er-schließung auf seinem und auch auf öffentlichem Grund herzustellen, hierüber ist eine Erschlie-ßungsvereinbarung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags abzuschließen, mit dem Vorgehen ist der Eigentümer einverstanden.

Die verkehrsrechtliche Erschließung sowie die unterirdischen Wasser- und Abwasserleitungen sind über das gemeindliche Grundstück (Flur-Nr. 147/2, Gemarkung Gablingen) geplant. Hierfür benötigt der Eigentümer die Duldung der Gemeinde Gablingen, da es sich um einen nicht öffent-lich gewidmeten Weg handelt. Langfristig ist die Widmung dieses Weges zusammen mit der Ver-längerung Richtung Pfarrer-Ledermann-Platz geplant.

Die Verwaltung schlägt vor, die Nutzung mittels Gemeinderatsbeschluss bis zur endgültigen Widmung des Weges zu dulden. Eine notarielle Dienstbarkeit würde das gemeindliche Grund-stück belasten.

In die Erschließungsvereinbarung sollte mitaufgenommen werden, dass kein Anspruch auf einen Winterdienst besteht, solange der Weg als Privatstraße geführt wird, und dass die Abfalltonnen an den nächstmöglichen öffentlichen Platz zu bringen sind.

### **Abstandsflächen:**

Die Abstandsflächen können auf der nordöstlichen Grundstücksseite nicht eingehalten werden, die Abweichung der Abstandsflächen ist beantragt, der betroffene Nachbar hat die Eingabeplanung unterschrieben. Hierüber entscheidet das Landratsamt.

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

**Nachbarschaftsunterschriften** liegen zum Teil vor.

Frau Ruf teilt mit, dass der Bauausschuss die Zustimmung zum Bauantrag mehrheitlich empfohlen hat.

Aus den Reihen der Gemeinderäte wird vorgebracht, dass es sich bei der Bauvoranfrage 2020 lediglich um ein Einfamilienhaus und nicht wie jetzt beantragt um 3 Wohnungen handelte. Auch die beantragte größere Garage mit der aufgesetzten Geländerbalustrade wird als störend empfunden.

### **1. Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen erteilt grundsätzlich das Einvernehmen für das Vorhaben Nutzungsänderung des Stallgebäudes in ein Wohnhaus mit drei Wohneinheiten und Garage auf dem Grundstück Nähe Batzenhofer Straße, Flur-Nr. 148, Gemarkung Gablingen.

**angenommen**

**Ja 11 Nein 5**

### **2. Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen stimmt der Duldung der Erschließung auf dem gemeindlichen Grundstück mit der Flur-Nr. 147/2, Gemarkung Gablingen bis zur Widmung des Grundstücks als öffentlicher Weg zu.

**einstimmig angenommen**

---

**4.3      Bauantrag Nr. 47/2025 (AZ: 2-3204-2025-BA-110)  
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Bgm.-Falch-Str. 19, Fl.Nr. 165/92, Gemarkung Lützelburg  
Vorhaben: Änderungsantrag zu AZ 2-2485-2024-BA, Neubau eines Dreifamilienhauses mit einer Doppelgarage und Carport**

---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratungen in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 21.10.2025 und zuvor am 22.10.2024 und der Gemeinderatssitzung am 05.11.2024. Die erste Tektur wurde in der Bauausschusssitzung vom 04.02.2025 beraten und behandelt, dem Vorhaben und den Befreiungen wurde zugestimmt.

Der Bauherr plant den Neubau eines Dreifamilienhauses mit einer Doppelgarage und einem Carport.

Bei der zweiten Tektur handelt es sich um die Umplanung der Stellplätze. Auf der östlichen Hausseite soll ein Carport mit den Maßen 6,00 m x 6,00 m errichtet werden. Die drei offenen Stellplätze auf der Ostseite entfallen, stattdessen werden zwei Stellplätze im Bereich des Carports hergestellt. Mit Inkrafttreten der neuen gemeindlichen Stellplatzsatzung ist der siebte Stellplatz für Besucher weggefallen, so dass nur noch sechs Stellplätze nachzuweisen sind.

Alle weiteren Angaben aus dem Bebauungsplan und der ersten Tektur bleiben unverändert und sind bereits genehmigt.

#### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das geplante Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans L 12, Baugebiet „Gruberfeld BA 2“ vom 08.10.1989. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

#### **Für die Errichtung des Carports werden folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans benötigt:**

-Gemäß § 6.2 müssen Carports mit Satteldächern und mit mindestens einer Dachneigung von 25° errichtet werden. Der Carport wird mit einem geneigten Pultdach nach Süden hin geschlossen errichtet.

#### **Begründung:**

Der Carport soll aus optischen Gründen mit einem leicht geneigten Pultdach in Blech, mit einer Dachneigung von 1-2 % errichtet werden.

#### **Anmerkung der Verwaltung:**

Für die Errichtung des Carports hat nach der Bauausschusssitzung am 21.10.2025 seitens der Bauherren eine Umplanung stattgefunden. Der Carport ist jetzt mit einem Pultdach mit einer Neigung von 7 Grad geplant. Dadurch verändert sich die Höhe des Carports auf 3,21 m, die Höhe an der östlichen Grundstücksgrenze ist nahezu unverändert mit 2,48 m. Die Grundfläche des Carports bleibt bestehen.

-Gemäß § 7.4 dürfen Garagen und Nebengebäude an der Grundstücksgrenze nicht länger als 10 m ausgeführt werden. Durch die zusätzliche Errichtung des Carports wird die nach den Vorschriften zulässige Grenzbebauungslänge von 10 m um 2,79 m überschritten, so dass sich eine Gesamtlänge von 12,79 m ergibt.

#### **Begründung:**

Die Überschreitung der Grenzbebauung ist nur geringfügig und wird für den Carport benötigt. Belichtung und Belüftung bleiben unbeeinträchtigt.

**Nachbarschaftsunterschriften** wurden nicht eingeholt.

Bauplanungsrechtlich ist die zweite Tektur grundsätzlich zulässig, sie benötigt jedoch Befreiungen.

Frau Ruf teilt mit, dass der Bauausschuss die Zustimmung empfohlen hat.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt grundsätzlich das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Dreifamilienhauses mit Doppelgarage und Carport auf dem Grundstück Bürgermeister-Falch-Str. 19, Fl.Nr. 165/92, Gemarkung Lützelburg und stimmt den Befreiungen zu.

**angenommen**

**Ja 14 Nein 0 Persönlich beteiligt 2**

#### **Anmerkung:**

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

---

**4.4      Bauantrag Nr. 48/2025 (AZ: 2-2569-2025-BA-110)  
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Lagerhausstraße 8, Fl.Nr. 1011/5, Gemarkung Lützelburg  
Vorhaben: Errichtung eines Nebengebäudes mit Nebennutzung**

---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 21.10.2025 und zuvor als Bauvoranfrage in der Bauausschusssitzung vom 04.02.2025 und in der Gemeinderatsitzung am 18.02.2025. Das Nebengebäude wurde unzulässigerweise aufgestockt, die entstandenen Maße entsprechen nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Den notwendigen Befreiungen hierzu wurde nicht zugestimmt, das Nebengebäude muss auf den Ursprung zurück gebaut werden.

Für das ursprüngliche Nebengebäude konnte keine Baugenehmigung gefunden werden, so dass der Antragsteller eine nachträgliche Baugenehmigung des Ursprungsgebäudes beantragt. Der Antragsteller hat das Wohnhaus mit Nebengebäude im Jahr 2019 erworben. Das Nebengebäude ist aus den 1970er Jahren, es tauchte zum ersten Mal in der Baugenehmigung Nr. 967/79 vom 9. Juli 1979 beim Bau der Garage als Bestandsgebäude auf. Damit ist das Rückgebäude vor Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtet worden und hält deshalb die Regelungen für Nebengebäude nicht ein.

Sollte das Nebengebäude die nachträgliche Baugenehmigung bekommen, wird im Nachgang der Rückbau des unzulässigen Aufbaus angeordnet. Verzichtet der Bauherr auf eine Rechtsmittellegung, d.h. stimmt er dem Rückbau zu, erhält er eine längere Frist zum Rückbau, ansonsten ist die Rückbaufrist deutlich kürzer. Bei einer Zustimmung liegt die Rückbaufrist in der Regel bei drei Jahren, in Ausnahmefällen bis max. fünf Jahren.

### **Vorhaben:**

Das Nebengebäude wird zur Nebennutzung im Zuge der Gartennutzung beantragt, es hat eine Grundfläche von 37,75 m<sup>2</sup> (9,78 m x 3,86 m). Die Höhe liegt bei 3,64 für den kleineren Anbauteil und bei 4,75 m für den Hauptteil. Das Gebäude wird mit einem Satteldach gedeckt, mit einer Dachneigung von 30 Grad bzw. 42 Grad für den Hauptteil. Der Speicher ist ein Kriechspeicher ohne Nutzung.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt, es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lützelburg Nord vom 11.10.1979, rechtskräftig seit 24.10.1980.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Es ist ein Mischgebiet festgesetzt; im Mischgebiet sind Wohngebäude und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
- 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.
- Die Zahl der Vollgeschosse liegt bei I + D
- Hier findet die BauNVO 1968/1970 Anwendung – keine Anrechnung der Nebengebäude, Garagen, Zufahrten etc.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 543 m<sup>2</sup> und soll mit einer Grundfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> (inklusive Terrassen, Zuwegen, Garagen etc.) überbaut werden.

Die anrechenbare Grundfläche beträgt auf Grund der Anwendung der BauNVO 1967/1970 und nach den aktuellen Berechnungen 141,18 m<sup>2</sup>.

Die überbaute Geschossfläche liegt bei 307,06 m<sup>2</sup>.

Daraus ergibt sich eine GRZ von 0,26 und eine GFZ von 0,57, die Festsetzungen sind eingehalten.

Das Wohnhaus wurde 1969 mit zwei Vollgeschossen genehmigt, die Festsetzungen, dass nur ein Vollgeschoss zulässig ist, wurden erst 1979 mittels Bebauungsplans festgelegt.

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

1. Gemäß § 5.4 können für Nebengebäude Satteldächer entsprechend der Hauptgebäude (dunkle Eindeckung und 30-35 Grad Neigung) zugelassen werden.

Das Nebengebäude weist im erhöhten Teil eine Dachneigung von 42° auf, beim restlichen Teil (Hauptgebäude) von 30°.

Begründung: Gemäß den beiliegenden Fotos wurde das Nebengebäude durch den Antragsteller in der vorliegenden Form gekauft, es besteht in dieser Form seit mehreren Jahrzehnten. Das Gebäude liegt im hinteren Teil des Grundstücks, direkt am Außenbereich und beeinträchtigt weder das Orts- und Straßenerscheinungsbild noch schränkt es nachbarschaftliche Belange ein.

2. Gemäß § 6.1 sind Garagen und sonstige Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Das Nebengebäude ist teilweise außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet worden.

Begründung:

Das Nebengebäude wurde bereits vor der Erstellung des Bebauungsplans errichtet, ist dort aber nicht als Bestandsgebäude eingetragen. Eine Baugenehmigung liegt nicht vor, deshalb ist eine Nachgenehmigung erforderlich. Die Unstimmigkeit im Bebauungsplan ist von Bauherrenseite nicht zu vertreten.

3. Gemäß § 6.2 sind Nebengebäude mit den Garagen zusammen zu bauen und in der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Das Nebengebäude ist nicht mit der Garage zusammengebaut und aufeinander abgestimmt.

Begründung:

Das sonstige Nebengebäude wurde bereits vor der Erstellung des Bebauungsplans ohne Garage und ohne nachgewiesene Baugenehmigung errichtet. Die Genehmigung der Garage erfolgte vor Inkrafttreten des Bebauungsplans. Beide Gebäude sind in der Bebauungsplanzeichnung nicht berücksichtigt, was zu den genannten Abweichungen führt. Dies hat der Bauherr nicht zu vertreten. Insbesondere muss er sich auf die rechtssichere Genehmigung der Garage verlassen können (§ 33 BauGB, Novellen vom 18.08.1976 und 06.07.1979).

4. Gemäß § 6.2 sind sonstige Nebengebäude nur bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> zulässig.

Das Nebengebäude hat eine Größe von 37,75 m<sup>2</sup>.

Begründung:

Das Nebengebäude wurde bereits vor Erstellung des Bebauungsplans in der vorhandenen Größe von 37,75 m<sup>2</sup> errichtet und ist dort als Bestandsgebäude nicht eingetragen. Eine Baugenehmigung liegt nicht vor, deshalb ist eine Nachgenehmigung erforderlich. Das Fehlen des Nebengebäudes im Bebauungsplan für Fl. Nr. 1011/5 ist von Bauherrenseite nicht zu vertreten.

5. Gemäß § 6.4 dürfen Nebengebäude an der Grundstücksgrenze nicht länger als 8,50 gebaut werden.

Das Nebengebäude hat eine Länge von 9,78 m.

Begründung: Das Nebengebäude wurde bereits vor der Erstellung des Bebauungsplans in der vorhandenen Länge von 9,78 m gebaut und ist dort aber als Bestandsgebäude nicht eingetragen. Eine Baugenehmigung ist nicht vorhanden, deshalb ist eine Nachgenehmigung erforderlich. Das Fehlen des Nebengebäudes im Bebauungsplan für Fl. Nr. 1011 /5 ist von der Bauherrenseite nicht zu vertreten.

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

#### **Antrag auf Abweichung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO:**

Das Nebengebäude kann die Abstandsflächen zum nördlichen Nachbarn, Fl.Nr. 1010 und zum westlichen Nachbargrundstück Fl.Nr. 1011/8 nicht einhalten.

Die Abstandsflächen für das Nebengebäude und das Hauptgebäude auf dem eigenen Grundstück können ebenfalls nicht eingehalten werden.

Es ist ein Antrag auf Abweichung der Abstandsflächen beim Landratsamt gestellt, welches auch über die Zulassung der Abweichung und Übernahme der Abstandsflächen entscheidet.

Der nördliche Nachbar (Fl.Nr. 1010) stimmt einer Übernahme der Abstandsflächen zu.

Die Zustimmung des westlichen Nachbarn (Fl.Nr. 1011/8) zur Abweichung der Abstandsflächen steht noch aus, bei einer Zustimmung zum Bauantrag durch alle Nachbarn stellt das Landratsamt

eine Abweichung der Abstandsflächen in Aussicht. Die Zulassung der Abweichung für die Abstandsflächen auf der westlichen Seite hat für den betroffenen Nachbarn keine Nachteile. In der Regel stimmt das Landratsamt einer Abweichung nur zu, wenn alle Nachbarn zustimmen. Im vorliegenden Fall wird bei einer Verweigerung der Unterschriften geprüft, ob der Abweichung nicht doch zugestimmt werden kann, da das Nebengebäude bereits seit Jahrzehnten besteht und die Nachbarn es bisher auch zugelassen bzw. geduldet haben.

Das Vorhaben erzeugt keine **Stellplätze**.

Die Beratung im Bauausschuss hat ergeben, dass die beantragten Befreiungen erteilt werden können, da das Nebengebäude in seiner ursprünglichen Form vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bestand und es bei der damaligen Aufstellung vermutlich nicht berücksichtigt wurde. Der Antragsteller kommt der Beschlussaufforderung vom 18.02.2025 nach, das Nebengebäude auf seinen Ursprung zurückzubauen. Ein Präzedenzfall ist nicht zu befürchten, da weitere Gebäude erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans errichtet wurden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen erteilt die Zustimmung zum Bauantrag zur Errichtung eines Nebengebäudes zur Nebennutzung in Gablingen, OT Lützelburg, Lagerhausstraße 8, Fl.Nr. 1011/5, Gemarkung Lützelburg und stimmt den erforderlichen Befreiungen zu.

**einstimmig angenommen**

---

#### **4.5     Bauantrag Nr. 24/2023 (AZ: 2-2172-2023-VA-130) Grundstück in Gablingen, Schulstraße 5 b, Fl.Nr. 159/1, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Gartenlager**

---

Der Antrag auf Vorbescheid war Gegenstand der Beratungen der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 21.10.2025 und am 12.09.2023 (TOP 2) und in der Gemeinderats-sitzung vom 19.09.2023 (TOP 5). Dem Vorhaben wurde die Zustimmung in Aussicht gestellt. Zwischenzeitlich fanden Umplanungen statt, so dass eine erneute Beteiligung notwendig ist. Die Umplanungen waren vor allem im Hinblick auf den Lärmschutz notwendig. Auf Grund der Nähe des gemeindlichen Bauhofs (z.B. nächtlicher Winterdienst) und der Feuerwehr mussten Änderungen an der Planung vorgenommen werden, damit eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann. Die Gemeinde hat in diesem Zuge gegenüber dem Landratsamt bestätigt, dass in der Nachtzeit im Feuerwehrhaus keine sehr lauten diskothekenartigen Veranstaltungen mit Innenpegeln um bzw. oberhalb der 95 dB(A) stattfinden. Bei Innenpegeln von bis zu 90 db(A) in der Nachtzeit können die Fenster zwar dauerhaft geöffnet sein, auf der Nord- und Ostseite jedoch nur in Kippstellung.

Das Ergebnis des Lärmschutzgutachtens ist, dass die Antragsteller festverglaste Fenster an der Ostseite einzusetzen haben.

### **Vorhaben:**

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Gartenlager und einer Terrasse. Das Haus soll mit einem Vollgeschoss, mit einer Traufhöhe von 4,22 m ab OK Gelände und einem Satteldach mit 16 Grad Dachneigung errichtet werden. Die Wohnfläche beträgt ca. 150 m<sup>2</sup>. Der Carport wird mit 43,76 m<sup>2</sup> und einem Pultdach mit 7 Grad Neigung, das Gartenlager mit 10,28 m<sup>2</sup> und Flachdach ausgeführt.

### **Beurteilung:**

Das Vorhaben wird noch nach § 34 BauGB beurteilt, als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Mischgebiet. Die Art der Nutzung lässt Wohnhäuser zu. Das Grundstück hat eine Größe von 888 m<sup>2</sup> und wird mit ca. 250 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaut. Dies entspricht einer GRZ von 0,28, der Richtwert von 0,6 ist hier eingehalten.

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

**Abstandsflächen:** Abstandsflächen werden eingehalten.

**Nachbarunterschriften:** Die Nachbarunterschriften wurden nicht eingeholt.

**Erschließung:** Die Erschließung ist gesichert. Die Zufahrt und auch das Leitungsrecht erfolgen über das Grundstück Fl.Nr. 159, Gemarkung Gablingen und sind mittels Dienstbarkeit gesichert.

Folgende Fragen sollen im Vorbescheid beantwortet werden:

1. Ist die Lage der Baukörper wie im Plan dargestellt möglich?
2. Ist eine Traufhöhe von 4,22 m ab OK Gelände (niedrigste Stelle) bzw. 3,24 m OK FFB möglich?
3. Ist eine Dachneigung von 16 Grad möglich?
4. Ist eine vorvergraute Holzfassade möglich?
5. Der Hauptbaukörper liegt außerhalb des HQ100 (Blaue Fläche im Plan). Werden hierfür Maßnahmen (z.B. Retentionsmaßnahmen) zum Hochwasserschutz benötigt?

Die Fragen des Vorbescheids können dem Grunde nach alle mit „Ja“ beantwortet werden, so die Rückmeldung vom Landratsamt. Aus städtebaulicher Sicht wird jedoch vom Kreisbaumeister angeregt, die Dachneigung von 16 Grad auf mindestens 35 Grad (oder steiler) anzuheben. Hinsichtlich des HQ100-Gebietes wurde dargelegt, dass sich das geplante Gebäude außerhalb dieser Fläche befindet und keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Weitere Maßnahmen (z.B. Retentionsmaßnahmen) zum Hochwasserschutz sind vom Landratsamt anzuordnen.

Die Vorsitzende stellt fest, dass die Umplanung vor allem aufgrund des Lärmschutzes erforderlich war. Sie empfiehlt auf die Anregung des Kreisbaumeisters zur Dachneigung nicht einzugehen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen erteilt grundsätzlich die Zustimmung zum Vorhaben Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport und Gartenlager auf dem Grundstück Fl.Nr. 159, Gemarkung Gablingen in Aussicht zu stellen. Die Fragen des Vorbescheids zur Gebäudestellung, der Dachneigung von 16°, der Traufhöhe und der vorvergrauten Holzfassade werden positiv beurteilt und das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

**angenommen**

**Ja 15 Nein 0 Persönlich beteiligt 1**

### **Anmerkung:**

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

---

**5 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.10.2025**

---

### **Beschluss:**

Die Niederschrift vom 14.10.2025 wird genehmigt.

---

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

---

Frau Ruf gibt die Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 23.09.2025 bekannt:

- Vereinszuschuss SV Gablingen, Abt. Tennis für die Flutlichtanlage in Höhe von 30 %, max. 9.000 €
- Fundtiere: Vertrag mit dem Tierschutzverein Augsburg ab 2026 – 2031
- Vergabe: Küchenumbau im Kindergarten Gablingen an die Fa. Voss München GmbH mit 65.908,15 € brutto
- Vergabe: Einbau eines Dunstabzuges in der Küche im Kindergarten Gablingen an die Fa. W. Kalmbach GmbH, Egenburg mit 18.173,85 € brutto
- Vergabe: Spielplatz im Neubaugebiet Gabl.-Siedlung an die Fa. Magg Erdbewegung, Königsbrunn zum Preis von 49.036,03 € brutto
- Vergabe: Reinigung Minispielfeld und Allwetterplatz an die Fa. Polytan, Burgheim mit 3.722,35 € brutto – Ausführung im Frühjahr 2026
- Vergabe: Pflaster- und Erdarbeiten im Friedhof Gablingen an die Fa. Magg Erdbewegung, Königsbrunn mit 44.959,87 € brutto
- Vergabe: Geruchsgutachten für das Planungsgebiet „Reute u. Mittelanger“ in Lützelburg im Bereich der Veränderungssperre an die Fa. IMA Richter & Röckle GmbH, München mit 7.640,00 €
- Vergabe: Ersatzbeschaffung eines Mehrzweckanhängers für die FFW Lützelburg an die Fa. Wörmann GmbH, Hebertshausen zum Preis von 14.900,00 € brutto
- Nachlass Welzhofer: Neugestaltung des Gedenksteines mit Aufstellen im Gablinger Friedhof an den Steinmetz Sebastian Wagner in Höhe von 8.389,50 € und Übernahme der restlichen Kosten für die Erinnerungstafel in der Kirche

---

## **7 Informationen aus der Verwaltung**

---

Die Vorsitzende informiert zu Anfragen der Bürgerinnen und Bürger vom 14.10.2025:

Zur baurechtlichen Beurteilung des Gipsy-Home teilt Frau Greger mit, dass dies auf Gablinger Flur im Außenbereich liegt. Das Gebäude ist ca. 80 Jahre alt und hat eine Genehmigung vom 15.04.2013 als Gaststätte mit Fremdenzimmer. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Gemeinde Langweid.

Zu den Renegierwerke Gablingen GmbH wird mitgeteilt, dass der Jahresabschluss 2024 inzwischen vorliegt, der Beteiligungsbericht wird derzeit erstellt.

Zu den Hinweisen in der Haushaltsgenehmigung 2025 befasst sich der Gemeinderat intensiv in einer Klausurtagung.

Die Schlaglöcher in Lützelburg in der Achsheimer Straße wurden ausgebessert.

Die Aufstellung des Buswartehäuschens am Gewerbegebiet „Flugplatzgelände 1“ erfolgt in der KW 47.

Das Geländer an der Treppe der Stützwand Lützelburg wurde montiert.

Im Kindergarten Lützelburg wurden die Bäume zur Verschattung des Gartens gepflanzt.

Im Kindergarten Gablingen ist die Beseitigung des Wasserschadens erledigt, die Wiederinbetriebnahme der Räumlichkeiten ist Ende des Jahres möglich.

Im Kindergarten Gablingen hat sich der Küchenumbau durch den Wasserschaden verzögert und kann mit etwas Glück vielleicht noch dieses Jahr begonnen werden.

Der Rückbau der Totanschlüsse Wasser in der Gablinger Siedlung, Gewerbe- und Industriegebiet ist abgeschlossen.

Der Bereich vor der Fatima-Kapelle in Lützelburg wurde durch den Bauhof neu bepflanzt.

Das Holzkreuz im Friedhof Lützelburg wurde durch den Bauhof instandgesetzt.

Die Schlaglöcher im Asphalt der Kreuzung Theilweg/Schubertstraße wurden provisorisch geschlossen.

---

## **8 Termine**

---

Frau Ruf lädt zur 2. Ortswerkstatt zu den Perspektiven der Ortsentwicklung in Gablingen im Rahmen der Städtebauförderung am Donnerstag, den 20.11.2025 ab 18:30 Uhr in der Mehrzweckhalle ein.

Am Dienstag, 02.12.2025 findet um 19:30 Uhr die nächste Gemeinderatssitzung statt.

Am Freitag, 16.01.2026 wird um 19:00 Uhr in der Mehrzweckhalle der Neujahrsempfang mit der Ehrung verdienter ehrenamtlich Tätiger und erfolgreicher Sportler stattfinden.

---

## **9 Anfragen der Gemeinderäte**

---

GR Pius Kaiser weist auf die Dorfweihnacht am 28. und 29.11.2025 auf dem Pfarrer-Ledermann-Platz hin.

Auf Nachfrage zum Hochwasser, teilt Frau Ruf mit, dass am 12.11.2025 eine Besprechung im Landratsamt Augsburg stattfand. Es besteht unter den Bürgermeister/-innen der Anliegergemeinden an der Schmutter Einigkeit, dass ein Gutachten erstellt werden soll. Aktuell werden alle vorhandenen Daten gesammelt.

Im kommenden Jahr soll wieder ein Seifenkistenrennen stattfinden. Geplant ist ein Sonntag im September 2026.

GR Wittmann hat festgestellt, dass die Meldekarten für die Ablesung der Wasserzähler im letzten Jahr erst sehr spät verschickt wurden. Dies soll früher erfolgen.

Auf Nachfrage von GR Heidenreich wird von Frau Ruf mitgeteilt, dass das Solarfeld beim Heizkraftwerk in Gablingen-Siedlung im Moment nicht gebaut wird, da derzeit die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist.

GR Heidenreich lobt die Mitarbeiter der Baufirma bei den Baumaßnahmen in der Gablinger Siedlung. Bei den Bauarbeiten in der Jahnstraße soll die Erreichbarkeit des Bürgerhauses möglichst gewährleistet bleiben. Herr Fiedler informiert die Bauleitung. Darüber hinaus ist die Verlegung der Wasserleitung in der Jahnstraße zu prüfen.

Um 21:20 Uhr schließt 1. Bürgermeisterin Karina Ruf die Sitzung des Gemeinderates.

Karina Ruf  
1. Bürgermeisterin

Therese Schuster  
Schriftführerin