

Niederschrift

Sitzung: öffentliche Sitzung des Gemeinderates (GR/018/2025)
Datum: Dienstag, 02.12.2025
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 20:35 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	Klaus Heidenreich
2. Bürgermeister	Christian Kaiser
Gemeinderat	Pius Kaiser
Gemeinderat	Christoph Luderschmid
Gemeinderat	Franz Rotter
Gemeinderat	Martin Uhl
Gemeinderat	Josef Wetzstein
Gemeinderat	Thomas Wittmann
Gemeinderätin	Lena Zimmermann

Schriftführerin

Therese Schuster

Verwaltung

Anita Greger
Roland Wegner

Weitere Anwesende

Zu TOP 2: Frau Reimlinger-Herz, Büro Godts

Abwesend und entschuldigt:

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Wolfgang Dehmel	(privat verhindert)
Gemeinderat	Helmut Grieshaber	(privat verhindert)
Gemeinderat	Werner Kapfer	(beruflich verhindert)

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

- 1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung
- 2 Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Südhang" Lützelburg 212/2025
-Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB
-Billigung des Entwurfs sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
- 3 Bauleitplanung der Stadt Gersthofen 211/2025
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 74 „Bahnhofstraße – City-Center“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB / § 2 Abs. 2 BauGB
- 4 Informationen zum aktuellen Stand der Entwicklungen im Ortszentrum
- 5 Informationen über die Stellungnahme der Gemeinde Gablingen zur Fortschreibung des Nahverkehrsplans
- 6 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 13.11.2025
- 7 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 8 Informationen aus der Verwaltung
- 9 Termine
- 10 Anfragen der Gemeinderäte

Öffentliche Sitzung

1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung

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

Beschluss:

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

einstimmig angenommen

2 Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Südhang" Lützelburg -Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB -Billigung des Entwurfs sowie Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die Vorsitzende begrüßt zu diesem TOP Frau Reimlinger-Herz vom Planungsbüro Godts.

Einführend teilt Frau Greger mit, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung am **13.05.2025** die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Südhang“ für den Ortsteil Lützelburg im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung zu Wohnzwecken beschlossen hat.

In der Zeit vom **23.06.2025 bis einschließlich 28.07.2025** wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Insgesamt haben während der Beteiligung neun Träger öffentlicher Belange Hinweise oder Anregungen vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB keine Rückmeldungen eingegangen.

Die Eigentümer haben einen Antrag auf Zulassung einer Bebauung mit Doppelhäusern gestellt. Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 25.11.2025 die Zustimmung zur Aufnahme einer Bebauung mit Doppelhäusern empfohlen. Die Planzeichnungen sind entsprechend ergänzt worden. Die weiteren Festsetzungen hinsichtlich GRZ, Höhe, Baugrenzen etc. bleiben unverändert. Zwei Änderungen werden noch beraten.

Die Festsetzung Nr. 4 soll dahingehend geändert werden, dass je Doppelhaus nur eine Wohneinheit und nicht zwei Wohneinheiten zulässig sind, damit will man vermeiden, dass hier Mehrfamilienhäuser entstehen. Die Festsetzung zu den Einzelhäusern mit maximal zwei zulässigen Wohneinheiten bleibt bestehen. Mit der Änderung besteht Einverständnis.

Bei der Festsetzung Nr. 5 zu der überbaubaren Grundstücksfläche wird beraten, ob hier nicht doch auch die Beschränkung für Nebengebäude mit aufgenommen werden soll. Nebengebäude sollen nur bis zu einer Größe von 20 m² außerhalb der Baugrenze zulässig sein. Frau Reimlinger-Herz vom Planungsbüro Godts teilt mit, dass zwischenzeitlich Erkenntnisse vorliegen, dass diese Festsetzung nicht mehr rechtssicher ist, da die Gemeinde hier über die Planungshoheit hinaus zu viel regelt. Die Festsetzung soll unverändert bleiben.

Im Anschluss wird die Abwägung der Stellungnahmen von Frau Reimlinger-Herz durchgeführt, die als Anlage 1 Bestandteil der Niederschrift ist.

Abschließend wird der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

1. Beschluss:

Die Festsetzung Nr. 4 zu der Bauweise und Zahl der Wohneinheiten wird wie folgt geändert:
Im Planbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Je Doppelhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

angenommen

Ja 13 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

2. Beschluss:

Die Festsetzungen Nr. 5 zu der überbaubaren Grundstücksfläche bei einer Bebauung mit Doppelhäusern wird hinsichtlich der Bebauung mit Nebenanlagen wie folgt ergänzt.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind Nebenanlagen ohne Feuerstätten bis zu einer Größe von 20 m² überbauter Fläche auch außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht zur öffentlichen Straße hin erlaubt.

abgelehnt

Ja 0 Nein 13 Persönlich beteiligt 1

3. Beschluss:

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

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beschlussergebnisse dem jeweiligen Einwender mitzuteilen.

angenommen

Ja 13 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

4. Beschluss:

Der Gemeinderat billigt den Bebauungsplan „Am Südhang“ in der Fassung vom **02.12.2025 mit der Maßgabe, dass die am 02.12.2025 beschlossenen Änderungen eingearbeitet werden.** Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in die Wege zu leiten.

Die umweltbezogenen Informationen sind mit auszulegen und zu benennen.

angenommen

Ja 13 Nein 0 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 74 „Bahnhofstraße – City-Center“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB / § 2 Abs. 2 BauGB

Frau Greger informiert, dass der Planungsausschuss der Stadt Gersthofen in seiner Sitzung vom 05.02.2025 beschlossen hat, den Bebauungsplan Nr. 74 „Bahnhofstraße – City-Center“ für den Bereich südlich der Bahnhofstraße, östlich der Brahmsstraße als vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) aufzustellen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.10.2025 dem Vorhabens- und Erschließungsplan – Variante 1 – in der Fassung vom 23.07.2025 zugestimmt und den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74 „Bahnhofstraße – City-Center“ in der Fassung vom 23. Juli 2025 mit der Maßgabe, dass die am 27.10.2025 beschlossenen Ergänzungen und Änderungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet werden, gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen. Parallel hierzu findet in diesem Zeitraum die Anhörung der Träger öffentlicher Belange (nach § 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) statt.

Planungsziel ist, den stark versiegelten Vorplatz nördlich des City-Centers, im Sinne der bereits beschlossenen Sanierungssatzung Ortskern, aufzuwerten und umzugestalten sowie damit die Innenstadt Gersthofens zu stärken.

Das Projekt zielt mit der Nachverdichtung der Bebauung des bestehenden City Centers darauf ab, den Rathausplatz und den Übergang in die Bahnhofstraße städtebaulich zu fassen, die städtebauliche Qualität des Ortes durch eine angemessene, ansprechende Architektur aufzuwerten, den Stadtkern zu beleben, das City Center zu ertüchtigen und damit dem gesamten Ort einen Mehrwert zu geben. Dies wird mit der Planung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einem beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB umgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A) und umfasst insgesamt eine Fläche von max. 5.890 m². Es entsteht ein Gebäude mit fünf Vollgeschossen mit Flachdach zur allgemeinen Wohnnutzung und für Seniorenwohnen. Im Erdgeschoss befinden sich weiterhin die Stellplätze und Flächen für Büro, Gastro und Dienstleistungen.

Im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 / § 2 Abs. 2 BauGB wird die Gemeinde als Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange, dessen Aufgabenbereich durch die Planungen berührt werden kann, sowie als Nachbargemeinde gem. § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet und gebeten, sich zu der vorgelegten Planung zu äußern.

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

Beschluss:

Der Gemeinderat erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 „Bahnhofstraße – City-Center“ für den Bereich südlich der Bahnhofstraße, östlich der Brahmsstraße, als vorhabenbezogener Bebauungsplan keine Einwendungen.

einstimmig angenommen

4 Informationen zum aktuellen Stand der Entwicklungen im Ortszentrum

Im Rahmen einer Präsentation berichtet Bürgermeisterin Frau Ruf über den aktuellen Stand zu den Entwicklungen im Ortszentrum Gablingen.

Das Konzept für die Bebauung des Grundstücks an der Grünholderstraße sieht die Bebauung mit einem Haus der Gesundheit und einem Haus der Begegnung vor. Anhand einer Skizze wird die Platzierung der Gebäude und der Stellplätze gezeigt.

Inzwischen fand an zwei Abenden eine Ortswerkstatt in der Mehrzweckhalle statt (30.09. und 20.11.2025). Hier wurde die Ausweisung des Sanierungsgebietes und das Konzept für die Bebauung im Ortszentrum mit den Bürgerinnen und Bürgern besprochen. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Bebauung im Ortszentrum einen hohen Stellenwert für die Bürgerinnen und Bürger hat. Der Auftrag an die Architekten wurde nach einer europaweiten Ausschreibung inzwischen erteilt und ein erstes Abstimmungsgespräch hat stattgefunden. Die Vergabe an die Fachplaner erfolgt noch. Das nächste Ziel ist das Vorliegen der Baugenehmigung im Sommer 2026.

Zur Ausweisung des Sanierungsgebietes wurden die Ziele dieses Verfahrens und der Umgriff aufgezeigt. Der Austausch in der Ortswerkstatt hat zu folgenden Punkten stattgefunden: Aufwertung der Ortsmitte, Vernetzung und Verkehr, grüne Infrastruktur und sonstige Maßnahmen (z.B. Wohn- und Betreuungskonzept für Senioren/-innen).

Folgende Schritte zur Festlegung eines Sanierungsgebietes sind erforderlich:

- Einleitungsbeschluss zum Untersuchungsgebiet (erl. 07.05.2024)
- Beschluss zu Zielen und Maßnahmen mit Satzungsentwurf Sanierungsgebiet
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 137 BauGB
- Festlegungsbeschluss mit Abwägung von Stellungnahmen
- Bekanntmachung

Frau Ruf weist darauf hin, dass im Frühjahr 2026 eine Veranstaltung mit Informationen zu den Auswirkungen bei der Ausweisung eines Sanierungsgebietes geplant ist.

Kenntnis genommen

5 Informationen über die Stellungnahme der Gemeinde Gablingen zur Fortschreibung des Nahverkehrsplans

Die Vorsitzende erläutert, dass es sich beim Nahverkehrsplan um einen Rahmenplan mit einem Horizont von 5 bis 7 Jahren handelt.

2. Bürgermeister Christian Kaiser hat sich in seiner Vertretungszeit intensiv damit befasst und eine Stellungnahme mit den Punkten:

- Bahnhof Gablingen – Knotenpunkt
- Taktverdichtung Linie 420
- Erweiterung des On-Demand-Angebots
- Integration von digitalen Lösungen und Carsharing abgegeben.

Die Rückmeldung beinhaltete, dass der Bahnhof Gablingen nicht als Knotenpunkt berücksichtigt werden kann. Außerdem wird auf den AktiVvo (Rufbus) verwiesen. Die Einrichtung von dynamischen Fahrgastinformationen ist vorgesehen.

Im Gemeinderat wird vor allem die fehlende Verbindung in Richtung Neusäß zur Schule und zum Uniklinikum angesprochen.

Nach einer regen Diskussion wird die Bürgermeisterin beauftragt, die Stärkung dieser Linie mit den Nachbarkommunen zu besprechen, um bei Einigkeit nochmal mit starker Stimme dieses Anliegen vorzutragen.

Kenntnis genommen

6 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 13.11.2025

Beschluss:

Die Niederschrift vom 13.11.2025 wird genehmigt.

einstimmig angenommen

7 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

In der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung am 14.10.2025 wurde die erweiterte technische Betriebsführung für die Wasserversorgung Gablingen mit einer Gesamtsumme von 108.474,45 € brutto (Jahrespauschale: 76.755 €, einmaliger Aufwand 31.719,45 €) für 5 Jahre an die Stadtwerke Augsburg vergeben.

Die Vergabe war erforderlich, da kein eigenes Personal gefunden werden konnte.

Die Planungsleistungen für die Objektplanung „Haus der Gesundheit“ und „Haus der Begegnung“ im Ortszentrum Gablingen wurden in der nichtöffentlichen Sitzung am 30.10.2025 an die BG Franke Seiffert Architekten PartGmbH & Hippmann Architekten aus Stuttgart zum Angebotspreis von 543.969,04 € brutto vergeben. Der Auftrag zum Bau der Wasserleitung in der Sternstraße wurde mit 72.902,046 € brutto an die Firma Femo, Holzheim vergeben.

8 Informationen aus der Verwaltung

Zur Baustelle Batzenhofer Straße teilt Frau Ruf mit, dass die Straße voraussichtlich übernächste Woche wieder befahrbar sein wird.

Nach der Winterpause folgt der 2. Bauabschnitt voraussichtlich im März/April (je nach Witterung) im Holzhauser Weg.

9 Termine

Die nächste Gemeinderatssitzung findet am 16.12.2025 um 19:30 Uhr statt.

Am 16.01.2026 wird um 19:00 Uhr in der Mehrzweckhalle Gablingen der Neujahrsempfang mit Ehrung von verdienten ehrenamtlich Tätigen und erfolgreichen Sportlern stattfinden.

10 Anfragen der Gemeinderäte

GR Wittmann fragt nach dem Sachstand beim „Schwarzbau“ in Holzhausen, Kaffeeberg 23. Die Verwaltung wird mit dem LRA telefonieren und am 16.12.2025 dazu informieren.

Um 20:35 Uhr schließt 1. Bürgermeisterin Karina Ruf die Sitzung des Gemeinderates.

Karina Ruf
1. Bürgermeisterin

Therese Schuster
Schriftführerin