

## Niederschrift

---

**Sitzung:** öffentliche Sitzung des Gemeinderates (GR/001/2026)  
**Datum:** Dienstag, 27.01.2026  
**Beginn:** 19:30 Uhr  
**Ende:** 21:16 Uhr  
**Ort:** Rathaus Gablingen - Sitzungssaal -

---

### **Anwesend:**

#### Vorsitzende

1. Bürgermeisterin Karina Ruf

#### Mitglieder des Gemeinderates

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 19:33 Uhr zu TOP 1)

Schriftführerin Therese Schuster

Verwaltung Anita Greger  
Roland Wegner

#### Weitere Anwesende

Zu TOP 11 und 12: Herr Scheel und Frau Mehrer, Ingenieurbüro Scheel

### **Abwesend und entschuldigt:**

#### Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Erwin Almer	(privat verhindert)
Gemeinderat	Wolfgang Dehmel	(privat verhindert)

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung:

- 1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung
- 2 Aufstellung des Bebauungsplans "Parkstraße Mitte" der Gemeinde Langweid a. Lech 009/2026  
Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
- 3 Bauanträge
- 3.1 Bauantrag Nr. 53/2025 (AZ: 2-3667-2025-BA-110) 219/2025/1  
Grundstück in Gablingen, Bichelstraße 4 A, Fl.Nr. 1011/29, Gemarkung Lützelburg  
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Flachdach, einem Garagenanbau und mit einem separaten Gästehaus mit einem Carport  
-Umplanung der Einfriedung
- 3.2 Bauantrag Nr. 1/2026 (AZ: 2-3937-2025-BA-115) 005/2026  
Grundstück in Gablingen, Dornierstraße 2, Fl.Nr. 595/40, Gemarkung Gablingen  
Vorhaben: Verlängerung der Baugenehmigung zu AZ: 2-2889-2018-BA, Neubau Betriebsgebäude und Büro
- 3.3 Bauantrag Nr. 2/2026 (AZ: 2-3594-2025-BA-110) 007/2026  
Grundstück in Gablingen, Bahnhofstraße 1 A, Fl.Nr. 446, Gemarkung Gablingen  
Vorhaben: Neubau einer Heizzentrale für das Nahwärmenetz Gablingen in modularer Containerbauweise  
1 Luft-Wärmepumpe inkl Außeneinheit, 2 Wärmespeicher, 1 Container m. Gas-Kessel + Anlagentechnik, 1 Container Redundanz, 1 Flüssiggastank und 1 Transformator und Einfriedung
- 3.4 Bauantrag Nr. 3/2026 (AZ: 2-4096-2025-BA-110) 006/2026  
Grundstück in Gablingen, Talstraße 7, Fl.Nr. 62, Gemarkung Lützelburg  
Vorhaben: Neubau von Mietwohnungen (acht Wohneinheiten) nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz  
Tektur zum Bauantrag AZ: 2-2981-2022-BA-110 (Neubau von drei Reihenhäusern mit Garagen)
- 4 Wahlen, Aufwandsentschädigung ("Erfrischungsgeld") für Wahlhel-fende 014/2026
- 5 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 16.12.2025
- 6 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 7 Informationen aus der Verwaltung
- 8 Termine
- 9 Anfragen der Gemeinderäte
- 10 Fachplanung Ortszentrum - Heizung/Lüftung/Sanitär 012/2026
- 11 Weitere Beauftragung: Objektplanung Ortszentrum - Leistungsphase 3 und 4 013/2026

# 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 fest. Die als TOP 4 vorgesehene Bauvoranfrage wird von der Tagesordnung genommen.

### 1. Beschluss:

Mit der Tagesordnung besteht Einvernehmen.

**angenommen**

**Ja 11 Nein 3**

### Anmerkung:

GRin Zimmermann kommt nach dem 1. Beschluss zur Sitzung.

Im Anschluss an den 1. Beschluss stellt GR Wittmann den Antrag, die Tagesordnungspunkte 2 (Fachplanung Ortszentrum – Heizung/Lüftung/Sanitär) und 3.1 (Vergabe: Objektplanung Ortszentrum – Leistungsphase 3 und 4) aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung in der öffentlichen Gemeinderatssitzung zu beraten.

Die Besucher werden gebeten den Sitzungssaal zu verlassen, um die Nichtöffentlichkeit herzustellen.

Bei TOP „Fachplanung Ortszentrum – Heizung/Lüftung/Sanitär“ handelt es sich um eine Beratung mit dem Fachplaner, ein Beschluss ist nicht vorgesehen.

Bei TOP 3.1 „Vergabe: Objektplanung Ortszentrum – Leistungsphase 3 und 4“ ist eine Beratung zur weiteren Beauftragung der Architekten vorgesehen.

### 2. Beschluss:

Die Tagesordnungspunkte 2 und 3.1 aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung werden als Tagesordnungspunkte 10 und 11 in die öffentliche Gemeinderatssitzung übernommen.

**einstimmig angenommen**

Die Öffentlichkeit wird nach diesem Beschluss wieder hergestellt.

---

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

---

Die Bauamtsleiterin Frau Greger informiert, dass der Gemeinderat der Gemeinde Langweid a. Lech in seiner Sitzung vom 29.07.2025 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Parkstraße Mitte“ im Ortsteil Foret beschlossen hat. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Ziel der Bauleitplanung ist eine geordnete Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Ortslage.

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18. August 2025 bis einschließlich 19. September 2025 statt. Die mit Bedenken bzw. Anregungen eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 09.12.2025 abgewogen. Die Gemeinde Gablingen hatte bei der frühzeitigen Beteiligung keine Einwände. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes „Parkstraße Mitte“ in der Fassung vom 09.12.2025 gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 22.12.2025 bis einschließlich 23. Januar 2026 statt.

Die Gemeinde Gablingen hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme. Auf Grund einer Fristverlängerung ist dies bis 29.01.2026 möglich.

Folgende Änderungen sind in der Planzeichnung vorgenommen worden:

- Verschiebung der überbaubaren Flächen um 4 m nach Norden,
- Anpassung der Fläche für die Tiefgarage an den Bedarf,
- Ergänzung der Festsetzung zu geplanten und bestehenden Baumstandorten,
- Anpassung der privaten Verkehrsfläche zur Sicherung des Baumbestandes und der Feuerwehrezufahrt,
- Anpassung der Größe der Fläche für die Müllentsorgung.

In den textlichen Festsetzungen wurde die Abstandsflächenregelung für zulässige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen geändert (Verweis auf Art. 6 BayBO).

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

### **Beschluss:**

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

**einstimmig angenommen**

---

## **3        Bauanträge**

---

### **3.1        Bauantrag Nr. 53/2025 (AZ: 2-3667-2025-BA-110) Grundstück in Gablingen, Bichelstraße 4 A, Fl.Nr. 1011/29, Gemarkung Lützelburg Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Flachdach, einem Garagenanbau und mit einem separaten Gästehaus mit einem Carport -Umplanung der Einfriedung**

---

Der Bauantrag zum Neubau des Einfamilienhauses und des Gästehauses war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 20.01.2026 und zuvor am 09.12.2025 und in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 16.12.2025. Zum Vorhaben wurde das Einvernehmen erteilt. Den Befreiungen wurde bis auf den Antrag auf Einfriedung mit einer Höhe von 1,80 m zugestimmt. Der Antragsteller hat eine Umplanung vorgenommen, so dass die Gemeinde erneut beteiligt wird.

### **Vorhaben:**

Es ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit Gästehaus geplant. Die vorgesehene Einfriedung soll nach der Umplanung eine Höhe von 1,40 m haben, die Ausführung bleibt unverändert.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

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

Der Bebauungsplan enthält zur Einfriedung folgende Festsetzung: Gem. § 13 sind Einfriedungen an öffentlichen Flächen bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig.

Der Bauherr stellt daher einen Antrag auf Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans für die an den öffentlichen Grundstücksgrenzen (Süd- und Westseite) vorgesehene Einfriedung mit einer Höhe von 1,40 m, statt der im Bebauungsplan festgesetzten 0,90 m.

Die Höhe der Einfriedung wird um 0,50 m überschritten. Die Höhe auf der Westseite wird an der angrenzenden OK Gehweg und die auf der Südseite an der angrenzenden OK Straßenverlauf gemessen.

### **Begründung:**

Die Einfriedung dient als Sichtschutz für die Bewohner, wie auch für die Nachbarn und Passanten, insbesondere für das Gästehaus und den Poolbereich. Aufgrund des fallenden Geländeneiveaus der öffentlichen Straße ist die Einfriedung abgestuft vorgesehen und wird an der höchsten Stelle mit 1,40 m ausgeführt, sie reduziert sich in der Höhe während des Straßenverlaufs.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen beschließt den § 36 a BauGB (Bauturbo) anzuwenden, der Befreiung von der Festsetzung der Höhe der Einfriedung zuzustimmen und eine Einfriedung bis zu einer Höhe von 1,40 m (gemessen auf der Westseite ab OK Gehweg und auf der Südseite an OK Straßenverlauf) auf dem Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Bichelstraße 4 a, Flur-Nr.1011/29, Gemarkung Lützelburg zuzulassen.

**angenommen**

**Ja 14 Nein 1**

---

### **3.2      Bauantrag Nr. 1/2026 (AZ: 2-3937-2025-BA-115) Grundstück in Gablingen, Dornierstraße 2, Fl.Nr. 595/40, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Verlängerung der Baugenehmigung zu AZ: 2-2889-2018-BA, Neubau Betriebsgebäude und Büro**

---

Der Bauantrag zur Verlängerung der Baugenehmigung war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 20.01.2026.

Der Bauherr hat mit Bescheid vom 13.05.2019 eine Baugenehmigung (AZ: -2889-2018-BA-110) für den Bau eines Betriebsgebäudes mit Lager und Büro erhalten. Ein vollständiger Bau hat bisher nicht stattgefunden. Die Baugenehmigung erlischt in der Regel nach vier Jahren, hier hat der Bauherr im Januar 2022 beim Landratsamt Augsburg eine Bauunterbrechung angezeigt, somit verlängert sich die Baugenehmigung um weitere vier Jahre ab Eingang der Anzeige. Die Baugenehmigung aus 2019 erlischt somit im Januar 2026, sie kann jedoch, auf schriftlichen Antrag hin, um bis zu vier Jahre verlängert werden.

Der Bauherr stellt daher bei der Baugenehmigungsbehörde einen Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung um weitere vier Jahre. Eine Begründung wird nicht angegeben.

Der Bauausschuss hat eine einmalige Verlängerung empfohlen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur letztmaligen Verlängerung der Baugenehmigung Neubau eines Betriebsgebäudes mit Lager und Büro auf dem Grundstück in Gablingen, Dornierstraße 2, Fl.-Nr. 595/40, Gemarkung Gablingen.

### **einstimmig angenommen**

#### Anmerkung:

*Aus den Reihen der Gemeinderäte wird angeregt das LRA zu einer Kontrolle der bestehenden Bebauung aufzufordern.*

---

### **3.3 Bauantrag Nr. 2/2026 (AZ: 2-3594-2025-BA-110) Grundstück in Gablingen, Bahnhofstraße 1 A, Fl.Nr. 446, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Neubau einer Heizzentrale für das Nahwärmenetz Gablingen in modularer Containerbauweise 1 Luft-Wärmepumpe inkl Außeneinheit, 2 Wärmespeicher, 1 Container m. Gaskessel + Anlagentechnik, 1 Container Redundanz, 1 Flüssiggastank und 1 Transformator und Einfriedung**

---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 20.01.2026.

Es handelt sich bei dem Vorhaben um den Neubau der Heizzentrale mit Anlagen für das Nahwärmenetz in Gablingen, OT-Siedlung. Das Vorhaben wird nicht gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan errichtet, da Umplanungen hinsichtlich der Situierung der einzelnen Komponenten in der Anlage stattfinden. Ein Genehmigungsverfahren kann daher nicht durchgeführt werden, es bedarf einer Baugenehmigung mit entsprechenden Befreiungen von den Festsetzungen.

#### **Vorhaben:**

Es ist eine Heizzentrale in modularer Containerbauweise, eine Luft-Wärmepumpe inklusive Außeneinheit (47 m<sup>2</sup>), zwei Wärmespeicher je 16 m<sup>2</sup> und 13,93 m Höhe, ein Container mit Gaskessel und Anlagentechnik (28,35 m<sup>2</sup>), ein Container Redundanz (28,35 m<sup>2</sup>), ein Flüssiggastank (10,01 m<sup>2</sup>) und ein Transformator (6,90 m<sup>2</sup>) sowie eine Einfriedung geplant.

Die Pflasterfläche beträgt 115,92 m<sup>2</sup>, die Schotterfläche 159,63 m<sup>2</sup> und die Einfahrt wird mit 69,96 m<sup>2</sup> asphaltiert. Bei der Platzierung wird der Transformator mit der Wärmepumpe Außeneinheit getauscht.

#### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Nahwärmeversorgung Gablingen: Photovoltaik-Freiflächenanlage und Heizzentrale", rechtskräftig seit 27.06.2025.

#### **Folgende Festsetzungen sind enthalten:**

- GRZ für den Bereich EE (Erneuerbare Energie) 0,6.
- Es sind Baugrenzen festgesetzt.
- Gebäudehöhe max. 8 m für bauliche Anlagen.
- Gesamthöhe für Pufferspeicher max. 18 m für max. 75 m<sup>2</sup> der EE-Fläche.
- Werbeanlagen in Form von Firmenlogos und Namen in nicht grellen und nicht leuchtenden Farben am Ort der Leistung sind zulässig, an Zaunanlagen ausschließlich auf der Ostseite bis zu einer Höhe von 2,10 m und einer gesamten max. Breite von 10 m.
- Blickdurchlässige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,10 m innerhalb der Baugrenzen sind zulässig, auf Zaunsockel ist zu verzichten, ein Bodenabstand von mind. 10 cm ist einzuhalten.
- Geländeänderungen: Mulden zur Versickerung von Niederschlagswasser mit einer Tiefe von max. 0,5 m sind zulässig.
- Sonstige Geländeänderungen sind nicht zulässig, mit Ausnahme von kleinflächigen Geländeanpassungen im Umfeld von baulichen Anlagen.

Die Grundstücksfläche innerhalb der EE liegt bei 1.776,90 m<sup>2</sup> es werden insgesamt 498 m<sup>2</sup> Fläche verbaut, dies entspricht einer GRZ von 0,28, die GRZ ist eingehalten. Die Höhe der Pufferspeicher liegt bei 13,93 m, diese Festsetzung ist eingehalten. Die Maße der baulichen Anlagen, der Einfriedung, die Versiegelung der Flächen und das Anbringen der Werbeanlagen entsprechen den Festsetzungen.

### **Folgende Festsetzungen sind nicht eingehalten und es sind Befreiungen notwendig:**

1. Nr. 2.7 des Bebauungsplans - Geländeänderungen sind nicht zulässig.

Im Bereich der Anlage der Heizzentrale erfolgt in Teilen eine Aufschüttung des Ursprungsgeländes von bis zu 70cm.

#### Begründung:

Die Geländeangepassung erfolgt aufgrund der Anpassung am Ursprungsgelände der Grundstückszufahrt. Die Aufschüttung wird im nahen Umfeld der baulichen Anlage auf demselben Grundstück wieder auf das Ursprungsgelände abgebösch.

2. Die Lage des "Trafos" und der "Wärmepumpe Außeneinheit" entspricht nicht dem Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

#### Begründung:

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestanden Unklarheiten zur Mittelspannungsversorgung. Ursprünglich war westlich eine PV-Anlage geplant, daher wurde der Trafo dort platziert, um PV und Heizzentrale gemeinsam zu versorgen. Da die PV-Anlage vorläufig zurückgestellt wurde und die Mittelspannung von der Bahnhofstraße kommt, wurde der Trafo näher an die östl. Grundstücksgrenze gerückt. Die Wärmepumpen-Außeneinheit wurde schalltechnisch optimiert: Statt weit von der Siedlung entfernt wurde sie versetzt, um den Abstand zu einem nördlich gelegenen Einzelwohnhaus, einem kritischen Immissionspunkt zu vergrößern und die Schallemission zu reduzieren.

### **Abweichung der Abstandsflächen nach BayBO Art.6**

Zwischen den Gebäuden überschneiden sich die vorgegebenen Abstandsflächen.

#### Begründung:

Die geplanten baulichen Anlagen dienen ausschließlich zur Wärmeversorgung beziehungsweise Wärmespeicherung für das neue Wärmenetz.

Es gibt keine Aufenthalts- oder Sozialräume. Daher gibt es, bezüglich der Überschneidung der Abstandsflächen, keine Bedenken hinsichtlich Belichtung oder Belüftung. Zudem werden Anlagenkomponenten mit möglichst kurzen Abständen geplant, um Wärmeverluste zu minimieren. Dabei werden die Brandschutzanforderungen erfüllt und im Brandschutznachweis berücksichtigt. Weiterhin ermöglicht die kompakte Bauweise die Reduzierung nötiger versiegelter und geschotterter Flächen. Über die Zulässigkeit der Abweichung entscheidet das Landratsamt.

Zum **Immissionsschutz** liegt ein Gutachten vor.

Die **Erschließung** ist gesichert.

**Nachbarbeteiligung** wurde nicht durchgeführt.

Die **naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen** sind entsprechend dem Bebauungsplan herzustellen.

Der Bauausschuss hat der Erteilung des Einvernehmens zugestimmt.

Auf Nachfrage zur geplanten Außenbeleuchtung teilt Frau Greger mit, dass grelle Farben nicht zugelassen sind.

Es soll weitergegeben werden, dass eine Beleuchtung in Richtung Siedlung nicht gewünscht ist.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben Neubau einer Heizzentrale in modularer Containerbauweise mit einer Luft-Wärmepumpe inklusive Außeneinheit, zwei Wärmespeichern, einem Container mit Gaskessel und Anlagentechnik, einem Container Redundanz, einem Flüssiggastank und einem Transformator sowie einer Einfriedung auf dem Grundstück in Gablingen, OT Siedlung, Bahnhofstraße 1 A, Flur-Nr. 446, Gemarkung Gablingen und stimmt den Befreiungen zu.

**angenommen**

**Ja 14 Nein 1**

---

**3.4 Bauantrag Nr. 3/2026 (AZ: 2-4096-2025-BA-110)  
Grundstück in Gablingen, Talstraße 7, Fl.Nr. 62, Gemarkung Lützelburg  
Vorhaben: Neubau von Mietwohnungen (acht Wohneinheiten) nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz  
Tektur zum Bauantrag AZ: 2-2981-2022-BA-110 (Neubau von drei Reihenhäusern mit Garagen)**

---

Der Bauantrag (Tektur) war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 20.01.2026.

Der Bauantrag zum Neubau von Reihenhäusern war zuvor Gegenstand mehrerer Beratungen. In der Sitzung vom 22.11.2022 wurde dem Vorhaben zugestimmt. Der Bauherr hat aktuell eine Tektur eingereicht, es soll statt den drei Reihenhäusern ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten nach dem Wohnraumförderungsgesetz entstehen.

**Vorhaben:**

Der Bauherr plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohneinheiten. Im Erdgeschoss sind drei Wohnungen mit 74,51 m<sup>2</sup>, 76,44 m<sup>2</sup> und 35,51 m<sup>2</sup> geplant.

Die Wohnungen im ersten Obergeschoss haben 72,00 m<sup>2</sup>, 74,12 m<sup>2</sup> und 33,58 m<sup>2</sup> und die im Dachgeschoss 54,28 m<sup>2</sup> und 59,60 m<sup>2</sup>. Das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss. Es ist ein Satteldach mit einer Neigung von 33 Grad geplant. Alle Wohnungen haben einen Balkon oder eine Terrasse.

Die Firsthöhe beträgt 10,18 m, das Gebäude hat eine Länge von 18,00 m und eine Tiefe von 12,00 m, diese Maße sind unverändert zur ursprünglich genehmigten Eingabeplanung.

Im Untergeschoss entstehen die Kellerräume und fünf Stellplätze, vier weitere Stellplätze werden auf dem Grundstück errichtet.

Auf dem Dach und an den Balkonen sind PV-Paneele geplant.

**Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Vorhaben liegt im Innenbereich in einem Mischgebiet und wird gem. § 34 BauGB beurteilt. Es fügt sich nach Art und Maße der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Das Grundstück hat eine Größe von 802 m<sup>2</sup> und wird mit einer Grundfläche von 262,62 m<sup>2</sup> für die Hauptanlage überbaut, die GRZ beträgt somit 0,33. Mit den Nebenanlagen (Zufahrt Stellplätze etc.) werden insgesamt 437,18 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt, daraus ergibt sich eine GRZ II von 0,55. An Geschossfläche sind 432 m<sup>2</sup> verbaut, dies entspricht einer GFZ von 0,54.

**Stellplätze:**

Aufgrund der Errichtung des Mietshauses nach dem Wohnraumförderungsgesetz, sind je Wohnung 0,5 KFZ-Stellplätze herzustellen, dies entspricht einem Bedarf von vier Stellplätzen. Der Antragsteller weist neun Stellplätze nach, wobei für zwei Stellplätze eine Dienstbarkeit für das Grundstück mit der Flur-Nr. 61 besteht. Die nachgewiesenen Stellplätze sind ausreichend. Die 12 Fahrradstellplätze sind ausreichend.

**Kinderspielplatz:** Ein Spielplatz ist ab einem Gebäude mit sechs Wohneinheiten erforderlich, dieser wird mit einer Größe von 62,2 m<sup>2</sup> im nordöstlichen Grundstücksteil errichtet.

**Abstandsflächen:** Die Abstandflächen sind eingehalten.

**Nachbarschaftsunterschriften:** Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die vor dem Baugrundstück bestehende **Zisterne** muss weiterhin für die Freiwillige Feuerwehr auf dem gemeindlichen Grundstück jederzeit frei und anfahrbar sein.

Der Bauausschuss hat die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens empfohlen.

Aus den Reihen der Gemeinderäte wird der Bau von 8 kleineren Wohnungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz (Bindung 50 Jahre) begrüßt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Neubau von Mietwohnungen (acht Wohneinheiten) nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz auf dem Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Talstr. 7, Fl.Nr. 62, Gemarkung Lützelburg.

**einstimmig angenommen**

---

## **4 Wahlen, Aufwandsentschädigung ("Erfrischungsgeld") für Wahlhelfende**

---

Herr Wegner informiert, dass die Gemeinde Gablingen bei den vergangenen Wahlen allen Wahlhelfenden – unabhängig von ihrer jeweiligen Funktion – eine einheitliche Aufwandsentschädigung (Erfrischungsgeld) in Höhe von 50,00 Euro gewährt hat. Diese Handhabung ist sachgerecht und nachvollziehbar, da alle Funktionen innerhalb eines Wahlvorstands gleichwertig sind und der zeitliche Aufwand in der Regel vergleichbar ausfällt.

Viele Kommunen verfolgen ebenfalls das Modell einer einheitlichen Entschädigung für alle Wahlhelfenden. Im interkommunalen Vergleich liegt die Gemeinde Gablingen mit der bisherigen Höhe des Erfrischungsgeldes im angemessenen Bereich. Allerdings haben einzelne Kommunen in jüngerer Zeit eine Erhöhung der Aufwandsentschädigung vorgenommen. Bei überregionalen Wahlen (vom Staat übertragene Aufgabe) erhalten die Kommunen eine staatliche Ausgleichszahlung zurück. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Bundeswahlleitung Aufwandsentschädigungen im Bereich von 25 – 35 Euro, was aber durch die angewendete Praxis nicht mehr als zeitgemäß erscheint.

<https://www.bundeswahlleiterin.de/service/glossar/e/erfrischungsgeld.html>

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, auch in der Gemeinde Gablingen eine moderate Erhöhung des Erfrischungsgeldes vorzunehmen.

Gleichzeitig wird die Auffassung vertreten, dass die besondere Verantwortung der jeweiligen Wahlleitungen je Wahlbüro und eine tiefere Vorbereitung durch eine höhere Aufwandsentschädigung berücksichtigt werden sollte.

Herr Wegner schlägt eine Erhöhung auf 60,00 Euro für die Wahlhelfenden und eine Erhöhung auf 80,00 Euro für die Wahlleitung vor. Dies stellt eine angemessene Würdigung des Engagements der Wahlhelfenden dar und trägt zur Sicherstellung der Bereitschaft zur Übernahme dieses wichtigen Ehrenamts bei. Die zusätzliche Differenzierung für die Wahlleitungen berücksichtigt deren erhöhte Verantwortung und Koordinationsaufgaben, ohne den Grundsatz der Gleichwertigkeit der übrigen Funktionen grundsätzlich in Frage zu stellen.

Im Rahmen der Beratung werden verschiedene Vorschläge diskutiert. Der Gemeinderat spricht sich für eine einheitliche Regelung für alle Wahlhelfer/-innen aus.

Es werden folgende Beschlüsse gefasst:

**1. Beschluss:**

Die Aufwandsentschädigung (Erfrischungsgeld) für Wahlhelfende wird ab der nächsten Wahl von bisher 50,00 Euro auf 70,00 Euro pro Einsatztag erhöht.

**einstimmig angenommen**

**2. Beschluss:**

Die Aufwandsentschädigung (Erfrischungsgeld) wird für alle Wahlleitungen und Stellvertretungen auf 70,00 € pro Einsatztag festgesetzt.

**angenommen**

**Ja 13 Nein 2**

**3. Beschluss:**

Beschäftigte der Gemeinde Gablingen erhalten zusätzlich einen Freizeitausgleich für die geleisteten zusätzlichen Stunden. Unabhängig, ob sie bei der Gemeinde Gablingen oder bei einer anderen Kommune eingesetzt werden.

**angenommen**

**Ja 13 Nein 2**

---

**5 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 16.12.2025**

---

**Beschluss:**

Die Niederschrift wird genehmigt.

**einstimmig angenommen**

---

**6 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

---

Die Vorsitzende Frau Ruf gibt die Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 02.12.2025 bekannt:

- Vergabe: Fachplanung Technische Gebäudeausrüstung für die Objektplanung im Ortszentrum an das Ingenieurbüro Ullmann GmbH, Rain zum Angebotspreis von 144.837,88 € brutto.
- Vergabe: Fachplanung Heizung/Lüftung/Sanitär für die Objektplanung im Ortszentrum an Scheel Ingenieure GmbH, Friedberg zum Angebotspreis von 219.685,28 € brutto.
- Vergabe: Fachplanung Tragwerksplanung für das Projekt Neubau „Haus der Begegnung“ und „Haus der Gesundheit“ an die bfp ingenieure gmbh, Augsburg zum Angebotspreis von 137.025,54 € brutto.
- Vergabe: Freianlagenplanung und Verkehrsanlagen für die Objektplanung im Ortszentrum an R. Baldauf Landschaftsarchitekt, Neusäß zum Preis von 204.542,09 €.
- Vergabe: Nachträge 1-3 Kanalsanierung Batzenhofer Straße an die Fa. Weiss in Höhe von 11.588,73 €, 5.627,25 € und 15.035,66 € brutto.

- Vergabe: Neubau Erschließungsweg Lagerplatz Gablingen an die Fa. Abenstein zum Preis von 14.816,10 € brutto.
- Vergabe: Ersatzbeschaffung Bauhoffahrzeug (VW T6 Pritsche) an die Autohandelsgesellschaft Reutlingen mit 28.960 €.

## **Kenntnis genommen**

---

### **7 Informationen aus der Verwaltung**

---

Es liegen keine Informationen zur Bekanntgabe vor, teilt Frau Ruf mit.

---

### **8 Termine**

---

Die nächste Gemeinderatssitzung findet am 24.02.2026 um 19:30 Uhr statt.

---

### **9 Anfragen der Gemeinderäte**

---

GR Wittmann teilt mit, dass er die Ergebnisse der örtlichen Rechnungsprüfung 2024 in der Gemeinderatssitzung am 17.03.2026 vorstellen möchte.

---

### **10 Fachplanung Ortszentrum - Heizung/Lüftung/Sanitär**

---

Die Vorsitzende Frau Ruf begrüßt zu diesem TOP Herrn Scheel und Frau Mehrer. Heute sollen erste Eckpfeiler zu den Themen Heizung und Lüftung angesprochen werden, damit die Ergebnisse bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden können.

In den letzten Wochen erfolgten die ersten Abstimmungen zwischen Architekten, Fachplanern und Gemeinde. Ein entscheidendes Kriterium bereits zu Anfang des Projektes ist die kontinuierliche Kontrolle des Kostenrahmens. Eine Aufstellung der angesetzten Kosten (Basis der Ingenieurverträge) ist für die Gemeinderäte unter Dokumente zum TOP eingestellt.

Ausgangssituation zur Planung Heizung/Lüftung/Sanitär-Technik:

Technikräume:

Generell spart die Bündelung der Technikräume Kosten. In der jetzigen Planung ist vorgesehen, gemeinsam genutzte Technikräume für beide Gebäude im Haus der Gesundheit unterzubringen. Dies war zum Zeitpunkt der Ausschreibung für die Planer letztes Jahr so vorgesehen, da das Haus der Gesundheit höhere Priorität aufweist und die Planung daher nicht gefährdet werden sollte. Inzwischen zeichnet sich ab, dass eine gemeinsame Umsetzung der Gebäude möglich scheint. Es ist zu beraten, ob die Technikräume für zentrale Anlagen daher nicht im Haus der Begegnung untergebracht werden sollten, da dies im Betrieb der Gemeinde Gablingen bleibt und nicht wie das Haus der Begegnung vermietet wird.

Das Planungsbüro Scheel arbeitet derzeit an der Wärme- und Raumlufthplanung. Erste Informationen zum aktuellen Stand und Möglichkeiten in der Wärme- und Raumlufthplanung sind in den eingestellten Unterlagen zusammengefasst.

Wärme:

Im Rahmen der Aussprache wird die Installation einer gemeinsamen Heizung für beide Häuser aus wirtschaftlicher Sicht befürwortet. Die Situierung der Heizzentrale (Raumbedarf) soll in beiden Gebäuden unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit geprüft werden.

Es wird angeregt die Möglichkeiten einer späteren Weiterentwicklung (Anschluss von weiteren gemeindlichen Gebäuden durch Verlegung von Leitungen/Wärmenetz) vorzusehen.

Der Energieträger „Gas“ (fossil) ist nicht möglich, teilt Frau Mehrer mit. Auch Hackschnitzel sind langfristig für beide Gebäude nicht umsetzbar.

Als Art der Heizung wird nach Beratung zu den Möglichkeiten der Einbau einer Luft-/Wärmepumpe als kostengünstigste Variante favorisiert (mit Schallschutzhaube). Hier ist auch das Thema „Kühlung“ zu betrachten. Allerdings wäre nur eine leichte Kühlung möglich.

#### Raumluft:

Im Haus der Begegnung soll der Saal mit einer Lüftungsanlage ausgestattet werden. Ein Schallschutzgutachten liegt vor. Die Nutzung des Saales ist theoretisch für 199 Personen vorgesehen. Allerdings kann von einer Standardnutzung von ca. 100 Personen ausgegangen werden.

Zur Lüftung im Haus der Gesundheit teilt Herr Scheel mit, dass in 3 Geschossen derzeit 2 Nutzer vorgesehen sind. Er empfiehlt für jede Einheit eine kleine Lüftungseinheit auch aus Gründen der Abrechnung vorzusehen.

Die Beratung ergibt, dass für jedes Geschoss eine eigene Lüftungseinheit vorzusehen ist. Als Begründung werden der Brandschutz und die Möglichkeit der späteren Trennung in 3 Einheiten angeführt.

Frau Ruf bedankt sich bei Herrn Scheel für die kompetente und konstruktive Aussprache zum weiteren Vorgehen bei den Planungen.

### **Kenntnis genommen**

---

## **11 Weitere Beauftragung: Objektplanung Ortszentrum - Leistungsphase 3 und 4**

---

Gemäß Architektenvertrag mit Franke Seiffert Architekten PartGmbH können die Leistungsstufen für die Objektplanung einzeln oder im Ganzen vergeben werden. Derzeit erarbeiten die Architekten die Leistungsstufen 1 (teilweise) und 2. Das Ergebnis wird den Gemeinderäten zeitnah vorgestellt.

Die Architekten bitten schon jetzt um die weitere Beauftragung der Leistungsstufen 3 und 4, um die Planungen ohne Unterbrechung mit dem notwendigen Personal und in dem vorgegebenen Zeitplan umsetzen zu können.

Im Rahmen der Aussprache wird deutlich, dass die Leistungsphase 2 mit den Zielen laut Vertrag abgearbeitet werden muss. Jede Stufe wird mit dem Fördergeber abgestimmt.

Es wird eine Gemeindeentwicklungsausschusssitzung mit den Architekten und den Fachplanern stattfinden.

Die weitere Beauftragung der Franke Seiffert Architekten PartGmbH mit den Leistungsphasen 3 und 4 für die Objektplanung kann erfolgen.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Beauftragung der Architekten mit der Leistungsphase 3 und 4 zu.

### **einstimmig angenommen**

Um 21:16 Uhr schließt 1. Bürgermeisterin Karina Ruf die Sitzung des Gemeinderates.

Karina Ruf  
1. Bürgermeisterin

Therese Schuster  
Schriftführerin