

## GEMEINDE GABLINGEN

### Bebauungsplan „Am Südhang“ Lützelburg (TOP 2)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **13.05.2025** die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Südhang“ beschlossen.

In der Zeit vom **12.01.2026 bis einschließlich 19.02.2026** wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von folgenden beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kam eine Rückmeldung:

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Schreiben	Eingang	Anregungen	
				ohne	mit
1	Abwasserzweckverband Schmuttetal	--	--	--	--
2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg	17.02.2026	17.02.2026		X
3	Amt für ländliche Entwicklung Schwaben	22.01.2026	22.01.2026		
4	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Augsburg				
5	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege				
6	Bayerischer Bauernverband Augsburg				
7	bayernets GmbH	22.12.2025	22.12.2025	X	
8	Bund für Naturschutz in Bayern e.V.				
9	Deutsche Telekom Technik GmbH	30.01.2026	30.01.2026		X
10	Erholungsgebieteverein EVA				
11	Handwerkskammer für Schwaben	16.01.2026	16.01.2026	X	
12	Industrie- und Handelskammer Schwaben	12.02.2026	12.02.2026	X	
13	Kreisheimatpflege, Claudia Ried				
14	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.				
15	LEW Verteilnetz GmbH	16.02.2026	16.02.2026	X	
16	Landratsamt Augsburg, Bauleitplanung	19.02.2026	19.02.2026		X
17	Landratsamt Augsburg, Wasserrecht	19.02.2026	19.02.2026	X	
18	Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde	19.02.2026	19.02.2026		X
19	Landratsamt Augsburg, Immissionsschutz	19.02.2026	19.02.2026	X	
20	Landratsamt Augsburg, Bodenschutzrecht	19.02.2026	19.02.2026	X	
21	Landratsamt Augsburg, Brandschutz				
22	Landratsamt Augsburg, Kreisbrandrat				
23	Landratsamt Augsburg, Gesundheitsamt	23.12.2025	23.12.2025	X	
24	Naturpark Augsburg Westliche Wälder				
25	Regierung von Schwaben				
26	Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt	07.01.2026	07.01.2026	X	
27	Regionaler Planungsverband Augsburg				
28	Schwaben Netz GmbH	13.01.2026	13.01.2026	X	
29	Wasserwirtschaftsamt Donauwörth	08.01.2026	08.01.2026	X	
30	Stadt Gersthofen	10.02.2026	10.02.2026	X	
31	Gemeinde Langweid am Lech				
32	Markt Biberbach	11.02.2026	11.02.2026	X	
33	Gemeinde Heretsried	21.01.2026	21.01.2026	X	

Seitens der Öffentlichkeit kam im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB keine Rückmeldung.

**Nachfolgend wird die Würdigung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden/TöB nach § 4 Abs. 2 BauGB (Reihenfolge/Nr. entsprechend oben aufgeführter Liste), die Einwände, Anregungen oder Hinweise vorgebracht haben, durchgeführt.**

## **A BEHÖRDEN / TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE / BÜRGER**

### **2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 17.02.2026**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Würdigung und Beschluss der Gemeinde</b>
<p><b>Forstfachliche Belange</b> Forstfachliche Belange sind nicht betroffen.</p> <p><b>Landwirtschaftliche Belange</b> Zuzüglich zu den Belangen die wir bereits in unserer Stellungnahme vom 17.06.2025, unser Zeichen 4612-39-9, geäußert haben hat sich in der aktuellen Planung die Ausgleichsfläche um 454m<sup>2</sup> vergrößert, wodurch in selben Umfang Ackerfläche verloren geht.</p> <p>Bei Fragen zu forstfachlichen Belangen wenden Sie sich bitte an Herrn Völkl (0821 43002-2200), bei Fragen zu landwirtschaftlichen Belangen an mich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die zusätzliche Ausgleichsfläche resultiert aus einer Aktualisierung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aufgrund der geänderten Einstufung des Ausgangszustands gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde.</p>

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Unterlagen sind nicht notwendig.

**einstimmig angenommen**

### **9 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 30.01.2026**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Würdigung und Beschluss der Gemeinde</b>
<p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2025367 vom 29.07.2025 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Abwägung des Gemeinderates vom 02.12.2025 verwiesen. Diese gilt unverändert.</p>

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen sind nicht notwendig.

**einstimmig angenommen**

### **16 Landratsamt Augsburg, Bauleitplanung, Schreiben vom 19.02.2026**

<b>Stellungnahme</b>	<b>Würdigung und Beschluss der Gemeinde</b>
<p>Nachdem keine Dachform und -neigung festgesetzt wird, ist noch rechtsklar zu ergänzen, ob für Flachdachgebäude die festgesetzte Wandhöhe oder die festgesetzte Firsthöhe einzuhalten ist sowie der Obere Bezugspunkt (z.B. OK Attika?). Auch für Pultdachgebäude sollten entsprechende Ergänzungen vorgenommen werden (Wandhöhe für niedrige Dachseite, Firsthöhe für hohe Dachseite).</p> <p>Es fehlen textliche Festsetzungen zu den im Gemeindegebiet Gablingen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.</p> <p>Die in Ziffer D.5 der textlichen Hinweise genannte Sicherung der Ausgleichsflächen mittels Grundbucheintrag bzw. notarieller Dienstbarkeit und städtebaulichem Vertrag ist durch die Gemeinde</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Punkt B 3.3 der textlichen Festsetzungen wird wie folgt aktualisiert:</p> <p><i>„Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der traufseitigen Außenkante der Außenwand als Abstand zwischen dem unteren Bezugspunkt (siehe Punkt B 3.4) und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand/Attika (= oberer Bezugspunkt), [...]“</i></p> <p>Die Ausgleichsmaßnahme im Gemeindegebiet Gablingen (Fl.-Nr. 416 Gmk. Lützelburg) wird wie angeregt nicht mehr im Umweltbericht aufgeführt, sondern in den textlichen Festsetzungen beschrieben/dargestellt. Die nicht im Gemeindegebiet befindliche Ausgleichsmaßnahme (Fl.-Nr. 827 Gmk. Hegnenbach) wird weiterhin im Umweltbericht beschrieben/dargestellt.</p> <p>Es wurden alle erforderlichen Schritte zur vertraglichen/dinglichen Sicherung der externen Ausgleichsfläche vorgenommen.</p>

<p>Gablingen vor Fassung des Satzungsbeschlusses vorzunehmen.</p> <p>Seitens des Kreisbaumeisters wird zu diesem Bauleitplanverfahren folgende Anregung mitgeteilt: Nachdem die Bauflächen an einem stark geneigten Hang (teils bis 19%) liegen, wird angeregt - sofern nicht bereits geschehen - dass es im Baufenster je Grundstück einen abstrakten nord-südorientierten Schemaschnitt jeweils durch ein fiktives Haus gibt. Damit könnte überprüft werden, ob die mögliche Lage der Gebäude im Baufenster mit der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans, Geschossigkeit/ Wandhöhe an der Straße mit EG-Bezugspunkt entsprechend dem baulichen Umfeld und ein drittes VG/ UG nach Süden entsprechend so zu realisieren ist in Verbindung mit der weiteren Festsetzung, dass 0,5 m Aufschüttung möglich sind. Ggf. könnte zum einen mit einer genaueren Lage der Häuser im Bauraum reagiert werden und oder auch mit einer vorgegebenen Haustypologie, z.B. Splitt-Level-Typen.</p>	<p>Der Anregung soll nicht nachgekommen werden. Die Beurteilung der Situierung des Gebäudes und die Einhaltung der Festsetzungen ist auch mit Einreichung des Bauantrages möglich, da gemäß Punkt C 2.3 der textlichen Festsetzungen Geländeänderungen in den Bauanträgen mit darzustellen sind.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen werden entsprechend der Würdigung übernommen.

**einstimmig angenommen**

**18 Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 19.02.2026**

Stellungnahme	Würdigung und Beschluss der Gemeinde
<p>Bereits zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde von Seiten des Naturschutzes Stellung genommen. Da der überwiegende Teil der damaligen Anmerkungen nicht eingearbeitet wurde, jedoch unseres Erachtens noch immer gültig ist, werden diese erneut vorgebracht.</p> <p>In folgenden Punkten sind aus der Sicht des Naturschutzes Änderungen/Ergänzungen erforderlich:</p> <p><u>Eingrünung:</u> Aufgrund der exponierten Lage und der großen Fernwirkung wird die geplante Bebauung das Landschaftsbild erheblich und nachteilig beeinträchtigen und sich nicht in das Landschaftsbild einfügen. Diese Bedenken können nur durch eine wirksame Eingrünung entkräftet werden. Aus Sicht des Naturschutzes ist – insbesondere in Richtung Osten und Südosten – eine durchgehende Hecke mit 3 Pflanzreihen inklusive 5 % Baumanteil erforderlich. Der vorgesehene Grünstreifen von nur 3 m Breite bietet nur für eine einzige Pflanzreihe ausreichend Platz und berücksichtigt nicht den Raum, den eine Strauchpflanzung nach nur wenigen Jahren Wachstumszeit einnehmen wird, und ist insofern viel zu dürrtig. Für eine 2-reihige Hecke müssen mindestens 5 m Breite, für eine 3-reihige Hecke mindestens 6 m Breite vorgesehen werden. In die Festsetzungen ist aufzunehmen, dass die Eingrünung als freiwachsende Hecke zu entwickeln ist; Formschnitthecken sollten ausgeschlossen werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich mit den Hinweisen und Anregungen der Stellungnahme vom 24.06.2025 in seiner Sitzung am 02.12.2025 auseinandergesetzt, das Für und Wider abgewogen und entsprechende Beschlüsse hierzu gefasst.</p> <p>Diese Abwägung führte im Ergebnis dazu, dass nicht allen Anregungen der UNB nachgekommen wurde.</p> <p>Es wird auf die Abwägung des Gemeinderates vom 02.12.2025 bezüglich der Eingrünung verwiesen. Diese ist unverändert gültig. Änderungen an den Ausführungen des Bebauungsplanes diesbezüglich sollen nicht vorgenommen werden.</p>
<p><u>Kompensation:</u> Die Größe, die konkrete Lage der Ausgleichsfläche sowie die Herstellungsfrist sind in die Satzung</p>	<p>Es wird auf die Abwägung des Gemeinderates vom 02.12.2025 bezüglich der rechtlichen Sicherung der Ausgleichsflächen verwiesen. Diese ist unverändert</p>

aufzunehmen, um eine rechtsverbindliche Wirkung zu erhalten. Die Darstellung allein in der Begründung oder im Umweltbericht reicht nicht aus, da diese nicht normative Bestandteile des Bebauungsplanes sind. Die Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Begründung / Umweltbericht enthalten, nicht jedoch in den Festsetzungen und in der Planzeichnung. Zur Aufstellung eines rechtssicheren Bebauungsplanes sowie zur besseren Nachvollziehbarkeit für alle Beteiligten sollten auch die Ausgleichsmaßnahmen konkret festgesetzt werden (zumindest diejenigen im Gemeindegebiet Gablingen).

Im Plan „Grünordnungsplan Bestandsübersicht“ vom 02.12.2025 ist fälschlicherweise „G11 Intensivgrünland“ als Ausgangszustand eingetragen, korrekt wäre „G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“.

Die Ausgleichsmaßnahmen wurden vorab nicht mit der UNB abgestimmt. Hinsichtlich der geplanten Ausgleichsmaßnahmen besteht weiterhin folgender Korrekturbedarf:

**FI.Nr. 416, Gmk. Lützelburg:**

Der vorgesehene sehr hochwertige Zielzustand „G214-GX00BK“ ist am vorgeschlagenen Standort nicht entwickelbar und somit nicht anrechenbar.

Ausführliche Erläuterungen hierzu wurden in der ersten Stellungnahme abgegeben. Dennoch wird dieser Zielzustand ohne weitere Erklärung oder Abstimmung weiterhin vorgesehen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Planung eines utopischen Zielzustands dazu führt, dass die ausgelösten Eingriffe nicht (vollständig) kompensiert werden, was einen groben Planungsmangel darstellt! Folgende Alternativen sind aus naturschutzfachlicher Sicht auf dem Grundstück denkbar:

- a) Planung einer größeren Ausgleichsfläche mit mind. 15 m Breite mit dem Zielzustand G212
- b) Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus standortheimischen Arten mit 5 % Baumanteil (einzelne Hochstämme oder Heister)

Zur Begrünung der Ausgleichsfläche muss vorrangig Mähgut von geeigneten Spenderflächen hergenommen werden, (Regio-)Saatgut ist abzulehnen.

**FI-Nr. 827, Gmk. Hegnenbach:**

Geplant ist die Pflanzung von Einzelbäumen. Aus Sicht der UNB ist diese Maßnahmen selbst nach der Überarbeitung und Planung einer Wiesenansaat unter den Bäumen ökologisch nicht sinnvoll und mit nur geringem Mehrwert für den Naturhaushalt verbunden und muss deswegen abgelehnt werden. Diese Maßnahme ist nicht geeignet den Eingriff zu kompensieren.

Ökologisch sinnvoll und anrechenbar wäre an diesem Standort die Pflanzung einer 3-reihigen Hecke aus standortheimischen Arten mit 5 % Baumanteil (einzelne Hochstämme oder Heister).

gültig.

Die Gemeinde kann lediglich zu im Gemeindegebiet befindlichen Flächen Festsetzungen treffen. Hier wird auf Anregung des Fachbereichs Bauleitplanung des Landratsamtes die Ausgleichsmaßnahme im Gemeindegebiet Gablingen (Fl.-Nr. 416 Gmk. Lützelburg) nicht mehr im Umweltbericht aufgeführt, sondern in den textlichen Festsetzungen beschrieben/dargestellt. Die nicht im Gemeindegebiet befindliche Ausgleichsmaßnahme (Fl.-Nr. 827 Gmk. Hegnenbach) wird weiterhin im Umweltbericht beschreiben/dargestellt.

Für den Hinweis wird sich bedankt. Der Bestandsplan wird aktualisiert auf G211. In der Bilanzierung war der Ausgangszustand bereits berücksichtigt.

Es wird auf die Abwägung des Gemeinderates vom 02.12.2025 zur Konzeption der Ausgleichsmaßnahmen und der Zielzustände verwiesen. Diese ist unverändert gültig. Änderungen an den Ausführungen des Bebauungsplanes diesbezüglich sollen nicht vorgenommen werden.

Einfriedungen:

<p>Zur Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere sind Einfriedungen mit 10 cm Bodenfreiheit auszuführen. Auf Sockel ist aus demselben Grund generell zu verzichten. Die Gemeinde Gablingen wird gebeten, die o.g. Punkte im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.</p>	<p>Es wird auf die Abwägung des Gemeinderates vom 02.12.2025 zur Bodenfreiheit bei Einfriedungen verwiesen. Diese ist unverändert gültig. Änderungen an den Ausführungen des Bebauungsplanes diesbezüglich sollen nicht vorgenommen werden.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen werden entsprechend der Würdigung übernommen.

**einstimmig angenommen**

## **C ABWÄGUNGSBESCHLUSS**

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 dem jeweiligen Einwender mitzuteilen.

**einstimmig angenommen**

## **D SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan „Am Südhang“ in der Fassung vom **02.12.2025, zuletzt geändert am 21.04.2026** 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**