
Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat Gablingen	21.04.2026	öffentlich	

Betreff

Abwägung der Äußerungen der „Träger öffentlicher Belange“ und förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gablingen“ nach § 142 BauGB (TOP 3)

A: Beratungsgegenstand

Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB nach Durchführung der Bürgerbeteiligung nach § 137 BauGB sowie Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen nach § 4 Absatz 1 BauGB und § 139 BauGB.

B: Begründung

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Gablingen hat im Zeitraum seit Herbst 2024 ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit vorbereitenden Untersuchungen (VU) für den Altort Gablingen nach § 141 BauGB erarbeitet.

Die Umsetzung von Maßnahmen über die Städtebauförderung setzt die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes mit Sanierungssatzung nach § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) voraus.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.03.2026 wurde das vorliegende Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzeptes (ISEK) (in Anlehnung § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschlossen und die Festlegung eines Sanierungsgebietes auf den Weg gebracht.

2. Begründung der Abgrenzung

Es wird auf die im ISEK bzw. im Untersuchungsgebiet umfassend dargestellte Begründung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets verwiesen (siehe ISEK-Bericht, u.a. Kap 4.4).

Das Sanierungsgebiet „Gablingen“ wurde so begrenzt, dass sich die weitere Ortskernsanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 BauGB).

Für die Abgrenzung wurden als Kriterien u.a. die Erkenntnisse der Bestandsaufnahme und Bewertung sowie die zur Behebung der Missstände erforderlichen Ziele und Maßnahmen herangezogen um eine gesamtörtliche, vernetzende und wirkungsvolle Sanierung im Sinne der im Sanierungsgebiet beinhalteten Bereiche zu ermöglichen.

3. Begründung der Verfahrenswahl

Die betreffenden Maßnahmen können im vereinfachten Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der Sanierungsanforderungen sind zukünftig keine nennenswerten Bodenwertsteigerungen zu erwarten, die ein umfassendes Verfahren begründen würden. Demzufolge sind die Instrumente des besonderen Städtebaurechts (§§ 152 – 156a BauGB) zur Umsetzung der Sanierungsziele weder erforderlich; noch wird die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich erschwert. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind aufgrund §142 Abs. 4 BauGB deshalb auszuschließen.

Einzelne Maßnahmen, Umnutzungen und durchgreifende Modernisierungen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis und durch Anreizförderung erfolgen.

Soweit straßenbauliche Verbesserungsmaßnahmen geplant sind, werden die Kosten entsprechend den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes und des Baugesetzes umgelegt.

Nachdem sich der Schwerpunkt der Sanierungsanforderungen nahezu durchwegs auf die Gestaltung öffentlicher Freiräume, Straßen- und Platzräume sowie auf öffentliche Gebäude

bezieht, ergeben sich keine relevanten Anforderungen in Bezug auf die privatrechtlichen Belange.

Die Genehmigungspflicht der in § 144 Abs. 2 BauGB genannten Rechtsgeschäfte ist zur Umsetzung der Sanierungsziele nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht notwendig; dagegen finden die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB Anwendung (s.a. § 143 Abs. 2 S.4 BauGB).

4. Vorgehen

Zur Trägerbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB und § 139 BauGB wurde am 17.03.2026 an die betroffenen Träger öffentlicher Belange ein Anschreiben mit Lageplan des beabsichtigten Sanierungsgebietes mit der Bitte um Stellungnahme versandt. Ebenso wurde ein Download des vollständigen ISEK-Berichts mit vorbereitenden Untersuchungen eingerichtet.

Darüber hinaus wurde am 25.03.2026 eine öffentliche Informationsveranstaltung nach § 137 BauGB vorgenommen, zu der u.a. über eine öffentliche Bekanntmachung (Anschlagtafeln, Gemeindeanzeiger und Homepage) die betroffenen Bürger und Anlieger im vorgesehenen Sanierungsgebiet eingeladen wurden.

Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurde umfassend u.a. über die Grundlagen der Sanierung, die Ziele und geplanten Sanierungsmaßnahmen, das Sanierungsgebiet mit Sanierungssatzung sowie über die Fördermöglichkeiten für Private informiert.

Zur Informationsveranstaltung wurde ein Protokoll verfasst, in dem die vorgebrachten Fragen, Hinweise und Anliegen dokumentiert wurden.

C: Prüfung und Abwägung der Gemeinde zu den vorgebrachten Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Die Unterlagen zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 17.03.2026 an insgesamt 24 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt und Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 17.04.2026 gegeben. Es wurden folgende Stellungnahmen eingereicht:

Nr.	Behörde	Rückmeldung vom	Stellungnahme
1	Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Kundenteam Eigentumsmanagement und Baurecht, München	17.03.2026	Allgemeine Information
2	Regierung von Schwaben, Sachgebiet 24 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	20.03.2026	Keine Einwände
3	Gemeinde Heretsried	24.03.2026	Keine Einwände
4	Stadt Gersthofen, Stadtplanung	25.03.2026	Keine Einwände
5	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach	26.03.2026	Keine Einwände
6	Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Augsburg	30.03.2026	Keine Einwände, Stellungnahme
7	Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg	02.04.2026	Keine Einwände, Stellungnahme
8	LEW Verteilnetz GmbH, Günzburg	14.04.2026	Keine Einwände, Stellungnahme
9	Schwaben Netz GmbH, Augsburg	14.04.2026	Keine Einwände, Stellungnahme
10	Wasserwirtschaftsamt (WWA) Donauwörth	14.04.2026	Keine Einwände, Stellungnahme
11	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Augsburg	15.04.2026	Keine Einwände, Stellungnahme
12	Landratsamt Augsburg Immissionsschutz	15.04.2026	Keine Einwände, Stellungnahme
13	Landratsamt Augsburg Bauleitplanung, Bauordnung	16.04.2026	Keine Einwände, Stellungnahme
14	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München	16.04.2024	Keine Einwände, Stellungnahme
15	Industrie- und Handelskammer (IHK) Schwaben Augsburg	17.04.2024	Keine Einwände, Stellungnahme

Zu 6: Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) Augsburg (Schreiben vom 30.03.2026)

Sachverhalt:

Es werden keine Einwände vorgebracht.

Zu den Geogefahren werden ausgeführt:

In Bezug auf die Gefahrenhinweiskarte zu Geogefahren befinden sich auf den Flurstücken 170, 172, 173 und 175 kleine Gefahrenhinweisbereiche für Steinschlag/Blockschlag.

Ob in dem genannten Bereich tatsächlich eine Steinschlaggefährdung besteht, kann aus Sicht des LfU nur von einem einschlägig erfahrenen Fachmann vor Ort beurteilt werden.

Es wird empfohlen, die potenziellen Geogefahren bei konkreten Planungen in diesem Bereich zu berücksichtigen. Hierzu wird auf die betreffende Quelle im Umweltatlas Bayern (www.umweltatlas.bayern.de) aufgezeigt. Darüber hinaus wird auf die Belange des Naturschutzes und die Belange der Wasserwirtschaft mit den dafür zuständigen Stellen (UNB Landratsamt Augsburg, Wasserwirtschaft Donauwörth) verwiesen.

Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt. Eine Beschlussfassung ist insoweit nicht erforderlich.

einstimmig angenommen

Zu 7: Handwerkskammer für Schwaben, Augsburg (Schreiben vom 02.04.2026)

Sachverhalt:

Es werden keine Einwände vorgebracht.

Vielmehr werden die vorgeschlagenen Maßnahmen gemäß dem Sanierungskonzept begrüßt, weil die gebotenen Anstrengungen zum Zwecke einer nachhaltigen Entwicklung auf ökologischer, ökonomischer und sozialer Ebene im städtebaulichen Kontext unternommen werden.

Aus Sicht der HWK ist dem Leerstand an Wohnraum und Ladengeschäften entgegenzuwirken. Dazu bedarf es der Sanierung von Bausubstanz, wobei Bauherrn eine entsprechende Beratung über Fördermöglichkeiten und Unterstützung bei der Revitalisierung ihrer Immobilien benötigen.

Hierbei sollte frühzeitig die Kompetenz von regionalen Handwerksbetrieben bei der Gebäudesanierung eingebunden werden.

Die Bemühungen um eine Verbesserung der Verkehrssituation, ein verantwortungsvoller Umgang mit Parkraum und die Berücksichtigung unterschiedlichster Mobilitätsbedürfnisse verdienen Anerkennung. Die verkehrliche Erreichbarkeit der vorhandenen Handwerksbetriebe einschließlich der Betriebe des Ladenhandwerks ist im Sanierungsgebiet von existenzieller Bedeutung.

Des Weiteren sollte auf einen ausreichenden Hochwasserschutz insbesondere im Einzugsbereich der Schmutter geachtet werden.

Nachdem der HWK zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnis zur individuellen Betroffenheit von Handwerksbetrieben vorliegt, wird darum gebeten, die Maßnahmen anhand der vorgenannten Überlegungen zu entwickeln.

Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt. Eine Beschlussfassung ist insoweit nicht erforderlich.

einstimmig angenommen

Zu 8: LEW Verteilnetz GmbH, Günzburg (Schreiben vom 14.04.2026)

Sachverhalt:

Es werden keine Einwände vorgebracht.

Es wird darauf verwiesen, dass im vorgesehenen Sanierungsgebiet eine 110-kV-Freileitung (M11/G11/N/N6, Anlage 12101) verläuft. Diese wurde in einem Anhang zur Stellungnahme ein Lageplan eingetragen.

Im Zuge von Bauvorhaben wird auf die einzuhaltenen Mindestabstände mit Bezug zur EN 50341 hingewiesen. Konkrete Auskünfte zu Mindestabständen können über folgenden Kontakt eingeholt werden: planauskunft.HS@lew-verteilnetz.de
Darüber hinaus werden weitere Anforderungen genannt und entsprechende Anlagen zur Verfügung gestellt:

Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Ausübungsbereich der LEW-Hochspannungsleitungen berühren, ist im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE - Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind uns deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 und 2 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der LEW-Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel der Berufsgenossenschaft ETEM (Energie-Textil-Elektro-Medienerzeugnisse) sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften durchgeführt werden. Aus diesen Vorschriften heraus ergibt sich auch die Notwendigkeit der Einhaltung bestimmter vorgegebener Mindestabstände zur Leitung während der Bauausführung. Es wird von daher empfohlen, Überlegungen zur Bauausführung in die Planungen des Vorhabens miteinfließen zu lassen. Darüber hinaus wird mitgeteilt, dass sich im vorgesehenen Sanierungsgebiet eine Vielzahl von 20- / 1-kV-Stromversorgungs- und Straßenbeleuchtungsanlagen der LEW befinden.

Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt. Eine Beschlussfassung ist insoweit nicht erforderlich.

einstimmig angenommen

Zu 9: Schwaben Netz, Augsburg (Schreiben vom 14.04.2026)

Sachverhalt:

Es werden keine Einwände vorgebracht.

Es wird darauf verwiesen, dass der Bestand und Betrieb der vorhandenen Erdgasleitungen im vorgesehenen Sanierungsgebiet zu sichern ist. Dies betrifft insbesondere die Wechselwirkung zwischen Baumpflanzungen und Leitung laut Regelwerk (GW 125).

Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt. Eine Beschlussfassung ist insoweit nicht erforderlich.

einstimmig angenommen

Zu 10: Wasserwirtschaftsamt Donauwörth (Schreiben vom 14.04.2026)

Sachverhalt:

Es werden keine Einwände vorgebracht.

Es wird um Beachtung der folgenden fachlichen Empfehlungen und Hinweise gebeten:

Eigene Vorhaben des Wasserwirtschaftsamtes:

Für den Bereich Gablingen wurde von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes eine Basisstudie erstellt, welche die in den Unterlagen dargestellte Deichlinie als Hochwasserschutzanlage vorsieht. Im ISEK-Bericht ist auf Seite 60 beschrieben, dass „der rot gekennzeichnete Damm über die Planung hinaus vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth nicht mehr weiterverfolgt“ wird. Dies ist aus Sicht des WWA so nicht korrekt. Im Zuge einer Richtigstellung wird aus Sicht des WWA dargestellt, dass sich die Gemeinde Gablingen in der Prioritätsklasse 4 befindet. Dies bedeutet, dass derzeit nicht von einer zeitnahen Umsetzung ausgegangen werden kann.

Oberirdische Gewässer

Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB).

Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können.

Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

Allgemeines – Verrohrung und Naherholungsbereich an der Schmutter

Im Planungsgebiet verläuft das Gewässer Schmutter, als Bestandteil des Oberflächenwasserkörpers (OWK) 1_F085 als Gewässer 2. Ordnung. Zudem verlaufen im Untersuchungsbereich 2 Gewässer 3. Ordnung, Schläulegraben und NN.

Die Gewässer 3. Ordnung sind z.T. verrohrt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist unbedingt zu prüfen, ob die Verrohrung entfernt und der natürliche Gewässerlauf wiederhergestellt werden kann. Sollte dies aus zwingenden Gründen nicht umsetzbar sein, so sind Untersuchungen zur hydraulischen Leistungsfähigkeit der Rohrleitung für den HQ100-Fall als Nachweis einer geordneten Erschließung notwendig. Wir weisen zudem vorsorglich darauf hin, dass Vorkehrungen gegen Verklausungen am Rohreinlauf zu treffen sind, damit es zu keinem Rückstau- bzw. Überschwemmungsgefahr kommt.

Eine dauerhafte Überbauung von verrohrten Gewässern ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht zwingend zu vermeiden. Insbesondere bei den Planungen für das Handlungsfeld „Ortsmitte“ ist die genaue Lage des Gewässers zu erkunden und zu berücksichtigen.

In den Unterlagen ist ein Naherholungsbereich im Umfeld der Schmutter beschrieben.

Konkrete Planungen sind mit dem Landratsamt Augsburg und dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth abzustimmen. U.a. die dargestellte Anlage eines neuen Gewässerverlaufs wäre u.E. als Gewässerausbau zu werten, der wasserrechtlich zu behandeln wäre, und zudem den Zielen der WRRL nicht entgegenstehen darf.

Lage im vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiet im beplanten Bereich bzw. Innenbereich (in Gebieten nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB)

Das Planungsgebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schmutter (bekannt gemacht im Amtsblatt der Kreisverwaltungsbehörde vom 28.05.2015).

Auf folgendes wird hingewiesen:

In vorläufig gesicherten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt (§ 78 Abs. 4 Satz 1 WHG). Eine Ausnahme von diesem Verbot im Einzelfall setzt unter anderem voraus, dass der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden und verlorene Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird (§ 78 Abs. 5 WHG). Es wird empfohlen, bereits im Rahmen der Bauleitplanung die erforderlichen Nachweise zu führen und die entsprechenden Maßnahmen aufzuzeigen.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1, WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQextrem umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht. Zum Schutz von Leben und Gesundheit sowie zur Vermeidung erheblicher Sachschäden sind je nach Betroffenheit Sicherungs- und Vorsorgemaßnahmen erforderlich (§ 78b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG). Über die nachfolgend genannten Festsetzungsvorschläge hinaus, sollten weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB getroffen werden, um die Schäden bei Extremhochwasser zu minimieren. Es wird dringend empfohlen, hierfür eine Risikobeurteilung durchzuführen.

Sollten in diesen Bereich Einrichtungen für besonders Schutzbedürftige Personen vorgesehen werden (z.B. Altenheime, Kindergärten) sind hier ggf. erhöhte Anforderung an Bebauungen zu stellen. Dies ist mit der Rechtsbehörde rechtlich abzustimmen.

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Lage im faktischen Überschwemmungsgebiet (Gewässer 3. Ordnung)

Für den Bereich der Gewässer 3. Ordnung liegen dem Wasserwirtschaftsamt keine Daten zu Überschwemmungsgebieten vor.

Da insbesondere im Bereich der geplanten Maßnahme zur Ortsmitte Überflutungen aufgrund von Hochwasser nicht auszuschließen sind, sind die Überschwemmungsgrenzen für ein 100-jährliches Hochwasserereignis durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem WWA zu ermitteln (Art. 46 BayWG). Erst nach Vorliegen dieser Untersuchung sind Aussagen zur Hochwassersicherheit des geplanten Baugebietes möglich und es kann die Vereinbarkeit der Planung mit der öffentlichen Sicherheit geprüft werden.

Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Sätze 1, 2 WHG).

Lage im 60 m Bereich eines Gewässers

Die Schmutter ist ein Gewässer mit Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Das Planungsgebiet liegt z.T. im 60 m - Bereich dieses Gewässers. Es wird vorgeschlagen, die 60 m Linie im Plan darzustellen.

Gewässerunterhaltung:

Innerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer Schmutter sowie zwei Gewässer 3.Ordnung (Schläulegraben, NN). Die Unterhaltung der Schmutter obliegt dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth. Die Unterhaltung der Gewässer 3. Ordnung obliegt der Gemeinde Gablingen.

Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Pflege und Entwicklung eines Gewässers. Hierzu gehört auch die Erhaltung der Ufer, insbesondere durch Erhaltung und Neu-anpflanzung einer standortgerechten Ufervegetation sowie die Freihaltung der Ufer für den Wasserabfluss und die Zugänglichkeit.

Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaates Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen. Hierzu verweisen wir auf die online freizugänglichen „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im UmweltAtlas. Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höher- oder tieferliegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Grundwasser:

Das Planungsgebiet ist teilweise durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet.

Altlasten und Bodenschutz:

Im Bereich des geplanten Umgriffs sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Weiterhin soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen, Innenentwicklung bevorzugt werden und auch die Versiegelung zum Erhalt der Bodenfunktionen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Insbesondere die wasserbaulichen und hochwasserrelevanten Aspekte sind in den weiteren, folgenden Planungsschritten detaillierter zu berücksichtigen und bei Bedarf mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Stellungnahme und Abwägung:

Der Hinweis auf Seite 60 des ISEK-Berichts, dass „der rot gekennzeichnete Damm über die Planung hinaus vom Wasserwirtschaftsamt Donauwörth nicht mehr weiterverfolgt wird“, wurde entsprechend der Anregung des WWA entfernt.

Entsprechend den Anregungen wurden die Risikogebiete im ISEK Bericht ergänzt, wobei das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schmutter bereits im Text und in den Karten (mehrfach) dargestellt wurde. Hierbei gilt es klarzustellen, dass sich das ISEK insgesamt als Planung versteht und sich daraus folgend für die Darstellung von Inhalten per se keinen Fokus auf den „einen“ Plan ergibt. Ebenso gilt es im ISEK zwischen der Übernahme von Inhalten Dritter sowie den „eigenen“, zu verantwortenden Inhalten aus Sicht des Sanierungsrechts (v.a. in Bezug zu den Sanierungsmaßnahmen) zu differenzieren sowie die daraus folgenden Betroffenheiten zu berücksichtigen.

Eine ausführlichere Darstellung der angeregten Inhalte inkl. die Darstellung HQextrem wurde in Kap. 2.2., S. 24/25 vorgenommen. Aufgrund der Inhaltsschwerpunkte und Nachvollziehbarkeit der Karteninhalte erfolgte die Gebietsdarstellung vorrangig über den Auszug zum Bayernatlas (siehe S. 25). Ebenso wurde im ISEK-Bericht der Hinweis auf die Anlagenehmigungspflicht nach Art. 20 Abs. 1 übernommen (siehe S. 25; 101).

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt. Eine Beschlussfassung ist insoweit nicht erforderlich.

einstimmig angenommen

Zu 11: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Augsburg

(Schreiben vom 15.04.2026)

Sachverhalt:

Es werden keine Einwände vorgebracht.

a.) Landwirtschaftliche Betriebe im Ortskern:

Die im Planungsgebiet liegenden landwirtschaftliche Betriebe sollen in ihren betrieblichen Aktivitäten durch eine mögliche heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Dies wird in den Planungsunterlagen unter dem Punkt „Sanierungsstrategie“ mit der Textpassage [... Bei zukünftigen Aktivitäten im Zuge der Nachverdichtung in Richtung Wohnnutzung gilt es abzuwägen, inwieweit das Verhältnis zwischen Wohnnutzung (bzw. der Wohndichte mit Folgewirkungen) und den berechtigten Interessen der Landwirtschaft in den Einklang gebracht werden kann...] aufgegriffen.

b.) Verkehrsplanung:

Eine, wie in der Maßnahme V 1 angestrebte Verkehrsberuhigung / Sperrung Schwerverkehr mit Tonnagebeschränkung im Bereich der Grünholderstraße und Schulstraße, jeweils im Abschnitt zwischen den Einmündungsbereichen Batzenhofer-Str. + Hauptstraße, ist aus landwirtschaftlicher Sicht nur mit der Ausnahme, des land- und forstwirtschaftlichen Verkehrs hinzunehmen, wie es im Teil Vertiefung „Sonderthema Schwerlastverkehr im Ortszentrum“ beschrieben wird.

c.) Naherholungsbereich:

Der im Planungsgebiet angedachte Naherholungsbereich würde ca. 0,26 ha landwirtschaftliche Nutzfläche verbrauchen. Der Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen hat insgesamt ein bedenkliches Ausmaß erreicht, mit nachteiligen Folgen für die Agrarstruktur und die Biodiversität.

Des Weiteren liegen im südlichen Planungsbereich, am Ortsrand weitere 4,5 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Diese sind derzeit noch ohne Überplanung, hier gilt der gleiche Ansatz, des Flächenverbrauchs.

Stellungnahme und Abwägung:

In der Stellungnahme wird zu den Punkten a) und b) auf die Berücksichtigung der Interessen der Landwirtschaft in den jeweiligen Inhalten der Vorbereitenden Untersuchungen verwiesen. Zu c): Das Gebot der Flächeneffizienz und die Sensibilität hinsichtlich zukünftiger Flächeninanspruchnahmen steht im grundsätzlichen Einklang mit den Inhalten des ISEK. Davon ausgehend gilt es, dies maßnahmenbezogen im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, abzuwägen und auch die Thematik der Kompensation zu berücksichtigen. Folglich wird die Anregung bei der weiteren Konkretisierung der Maßnahme S 1 „Entwicklung einer öffentlich nutzbaren Grünfläche zwischen Ortslage und Schmutter“ aufgegriffen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen (konkret: Maßnahme S 1) berücksichtigt. Eine Beschlussfassung ist insoweit nicht erforderlich.

einstimmig angenommen

Zu 12: Landratsamt Augsburg, Immissionsschutz (Schreiben vom 15.04.2026)

Sachverhalt:

Es werden keine Einwände vorgebracht.

Es wird auf die, in Kap. 4.3 dargestellten Handlungsfelder und Maßnahmen der Sanierung Bezug genommen.

Immissionsschutzfachliche Belange stehen diesen Maßnahmen dem Grunde nach nicht entgegen. Grundsätzlich ist bei der Planung konkreter Projekte (wie z. B. der Schaffung des Hauses der Begegnung, Entwicklung eines zentralen Dorfplatzes etc.) darauf zu achten, dass je nach Nutzungskonzept und Nutzungsintensität das jeweilige Projekt auch aus lärmschutztechnischer Sicht beleuchtet und ggf. entsprechend gutachtlich begleitet wird.

Stellungnahme und Abwägung:

Die Belange des Immissionsschutzes wurden bei der begleitenden Entwicklung des Ortszentrums (Entwurfsskizze) bereits in umfangreicher Weise berücksichtigt; u.a. in Form einer differenzierten Machbarkeitsstudie zum angedachten Nutzungskonzept des Hauses der Begegnung (Büro BEKON, Juli 2025). Auf Grundlage dieser Ergebnisse wurde eine vorgezogene Rückkopplung zur Einschätzung des Landratsamtes Augsburg zu den immissionsschutzrechtlichen Aspekten vorgenommen (siehe Ergebnisvermerk zum Besprechungstermin am 30.07.2025).

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt. Eine Beschlussfassung ist insoweit nicht erforderlich.

einstimmig angenommen

Zu 13: Landratsamt Augsburg, Bauamt/Bauleitplanung (Schreiben vom 16.04.2026)

Sachverhalt:

Es werden keine Einwände vorgebracht.

a.) Fachbereich Wasserrecht:

Vorbehaltlich der Stellungnahme des ebenfalls zu beteiligenden Wasserwirtschaftsamtes stehen der beabsichtigten Einrichtung des Sanierungsgebiets keine zwingenden

wasserrechtlichen Versagungsgründe entgegen. Bzgl. baulicher Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Zusam sowie im 60 m Bereich der Zusam werden voraussichtlich wasserrechtliche Gestattungen notwendig sein.

Die konkrete Beurteilung erfolgt in den entsprechenden Einzelfallprüfungen. Bei dem zu schaffendem Flachwasserbereich handelt es sich mit großer Sicherheit um eine wesentliche Umgestaltung der Schmutter und somit um einen Gewässerausbau gem. § 67 WHG. Dieser wird eine wasserrechtliche Planfeststellung bzw. Plangenehmigung gem. § 68 WHG benötigen.

b.) Bodenschutzrecht:

Dem Bodenschutzrecht liegt für die Grundstücke, die im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet laut der Karte liegen, derzeit kein Eintrag im Altlastenkataster vor.

Des Weiteren sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung bekannt.

Innerhalb des Gemarkungsgebiets sind jedoch Altlastenverdachtsfälle vorhanden.

Falls andere/weitere Grundstücke als Sanierungsgebiet festgelegt werden sollten, wird zur Prüfung eines eventuell vorhandenen Eintrags im Altlastenkataster um entsprechende Mitteilung gebeten.

c.) Tiefbau-/Kreisstraßenverwaltung:

Die Belange der Tiefbauverwaltung des Landkreises Augsburg als zuständige Straßebaubehörde für die Kreisstraßen im Landkreis Augsburg werden durch die Planungen wie folgt berührt:

Im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet liegen die Kreisstraßen A 5 (Hauptstraße, Lützelburger Straße) und die Kreisstraße A 15 (Batzenhofener Straße, Biberbacher Straße, Bauernstraße).

Daraus ergeben sich folgende Punkte, um deren Berücksichtigung bei der Planung ersucht wird. Die Kreisstraßenverwaltung ist frühzeitig einzubinden, soweit seitens der Gemeinde Überlegungen zu baulichen Umgestaltungen mit Einfluss auf die Kreisstraßen angestellt werden. Dies gilt insbesondere insoweit bauliche Maßnahmen in Verkehrsflächen eingreifen, die in der Baulast des Landkreises liegen.

Sollte die Gemeinde bei Bauvorhaben eine gemeinschaftliche Ausführung mit dem Landkreis anstreben, so ist eine rechtzeitige schriftliche Anfrage dringend anzuraten.

Stellungnahme und Abwägung:

Zu a): Siehe die Ausführungen zur Stellungnahme des WWA Donauwörth, was auch die inhaltlichen Ergänzungen im ISEK betrifft. Zur Maßnahme S 1 „Entwicklung einer öffentlich nutzbaren Grünfläche zwischen Ortslage und Schmutter“ wurde in Kap. 4.2. bereits auf die umfangreichen wasserwirtschaftlichen Interessen in Zusammenhang mit einer Konkretisierung des Vorhabens verwiesen (siehe Ausführungen auf S. 101 ISEK-Bericht).

Zu c): Die Belange der Kreisstraßenverwaltung wurden bei der begleitenden Entwicklung des Ortszentrums (Entwurfsskizze) bereits in umfangreicher Weise berücksichtigt, was insbesondere die Erschließung des Hauses der Begegnung nach Richtung Westen zur Batzenhofer Straße betrifft. U.a. fand hierzu am 24.09.2025 ein Orts- und Abstimmungstermin statt, dessen Ergebnisse im weiteren Planungsprozess berücksichtigt werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt. Eine Beschlussfassung ist insoweit nicht erforderlich.

einstimmig angenommen

Zu 14: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 16.04.2026)

Sachverhalt:

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Bei der Aufzählung der innerhalb des Untersuchungsgebiets bzw. des künftigen Sanierungsgebiets liegenden Baudenkmäler auf S. 67 des Berichts wurde die Friedhofskapelle St. Markus (D-7-72-145-8) vergessen. Um eine entsprechende Ergänzung des Berichts wird gebeten.

Es wird darum gebeten, im Bericht an geeigneter Stelle darauf hinzuweisen, dass sämtliche Maßnahmen an und in einem Baudenkmal (Umbau, Instandsetzung, Restaurierung, Modernisierung, energetische Ertüchtigung usw.) nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG erlaubnispflichtig sind. Erlaubnisfrei sind an und in Baudenkmalern nach Art. 6 Abs. 3 Satz 1 lediglich Küchen- und Baderneuerungen, die nicht mit einem Verlust historischer Ausstattungs- und Bauelemente, einer Grundrissveränderung oder erheblichen Substanzeingriffen in Mauerwerk und Boden verbunden sind; temporäre Maßnahmen, die reversibel nur das Erscheinungsbild des Denkmals über einen Zeitraum von höchstens drei Monaten beeinträchtigen; die Beseitigung von Antennen, Satellitenschüsseln, Be- und Entlüftungsanlagen sowie von nicht in die Gebäudeaußenhülle integrierten Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren und ähnlichen Anlagen.

Erlaubnispflichtig sind zudem Maßnahmen in der Nähe von Baudenkmalern, wenn sich diese auf den Bestand oder auf das Erscheinungsbild eines Denkmals auswirken können, wie z. B. der Abbruch oder die Errichtung von Gebäuden in der Nähe eines Denkmals. Erlaubnisfrei in der Nähe eines Denkmals sind nach Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayDSchG lediglich die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von temporären Maßnahmen, die reversibel nur das Erscheinungsbild des Denkmals über einen Zeitraum von höchstens drei Monaten beeinträchtigen; Terrassenüberdachungen, wenn sie aus dem öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind; Masten, die aus Gründen des Brauchtums errichtet werden; Mauern einschließlich Stützmauern und Einfriedungen, Sichtschutzzäunen und Terrassentrennwänden mit einer Höhe bis zu 2 m mit einem Abstand von mindestens 3 m zum Baudenkmal; Anlagen, die der zweckentsprechenden Einrichtung von Spiel-, Abenteuerspiel-, Bolz- und Sportplätzen, Reit- und Wanderwegen, Trimm- und Lehrpfaden dienen, ausgenommen Gebäude und Tribünen; Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen; Außenwandbekleidungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung, Verblendungen und Verputz baulicher Anlagen ohne Änderung der Farbgebung; Bedachungen einschließlich Maßnahmen der Wärmedämmung; Werbeanlagen in Auslagen oder an Schaufenstern, im Übrigen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m²; Fahrgeschäften mit einer Höhe bis zu 5 m, die für Kinder betrieben werden und eine Geschwindigkeit von höchstens 1 m/s haben; Kinderspielplätzen; Freischankflächen bis zu 40 m²; freistehenden Ladestationen für Elektrofahrzeuge mit einer Höhe bis zu 2 m und einer Breite und Tiefe bis zu je 0,5 m im Abstand von mindestens 3 m zum Baudenkmal; Grabdenkmalen auf Friedhöfen, Feldkreuzen, Denkmälern und sonstigen Kunstwerken jeweils mit einer Höhe bis zu 4 m, sofern diese selbst kein Denkmal im Sinne des Art. 1 Abs. 1 sind; unbedeutenden Anlagen oder unbedeutenden Teilen von Anlagen wie Hauseingangsüberdachungen, Markisen, Rollläden, Terrassen, Maschinenfundamente, Straßenfahrzeugwaagen, Pergolen, Jägerstände, Wildfütterungen, Bienenfreistände, Taubenhäuser, Hofeinfahrten und Teppichstangen.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wie im vorliegenden Entwurf auf Seite 67 zutreffend vermerkt, befinden sich im Planungsgebiet zwei unmittelbar benachbarte Bodendenkmäler D-7-7530-0090 „Mittelalterliche Burg“ sowie D-7-7530-0138 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Martin in Gablingen“.

Allerdings ist auch im übrigen Untersuchungsgebiet des ISEK grundsätzlich mit weiteren Bodendenkmälern zu rechnen. Zwar wird der Ort Gablingen in der schriftlichen Überlieferung erst im 12. Jahrhundert erstmals erwähnt. Aufgrund der Namensform ist jedoch eine Entstehung des Orts bereits während des Frühmittelalters anzunehmen, auch wenn

archäologische Relikte aus dieser Zeit bislang lediglich in den Gemeindeteilen östlich der Schmutter dokumentiert wurden.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich, größere Bauprojekte im Planungsgebiet möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen, um den zeitlichen und finanziellen Aufwand für die möglicherweise nötige archäologische Begleitung der Baumaßnahmen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Dies gilt insbesondere auch für den geplanten Bau eines „Hauses der Begegnung“ bzw. „Hauses der Gesundheit“ auf der bisherigen innerörtlichen Brachfläche im Bereich der Grünholderstraße. Zwar war dieser Bereich früher einmal bereits teilweise überbaut, wie das Urkataster aus dem Jahr 1814 zeigt. Allerdings können sich dennoch archäologische Reste noch früherer Bebauung erhalten haben.

Stellungnahme und Abwägung:

Entsprechend dem o.g. Hinweis wurde die Friedhofskapelle St. Markus (D-7-72-145-8, Holzhauser Straße 5 in der Auflistung der Baudenkmäler im ISEK Bericht ergänzt (siehe S. 67). Der Hinweis auf die denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG wurde im ISEK-Bericht ergänzt (siehe S. 68).

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt. Eine Beschlussfassung ist insoweit nicht erforderlich.

einstimmig angenommen

Zu 15: Industrie- und Handelskammer Schwaben, Augsburg (Schreiben v.17.04.2026) Sachverhalt:

Es werden keine Einwände vorgebracht.

Wirtschaftliche Ausgangssituation und Standortfaktoren:

Die Gemeinde Gablingen profitiert von ihrer strategisch günstigen Lage im nördlichen Agglomerationsraum Augsburgs und einer sehr guten überregionalen Verkehrsanbindung (B2, A8, Bahnstation). Aus gesamtwirtschaftlicher Sicht ist besonders die räumliche Trennung von großflächigem Gewerbe im Osten (ehemaliger Flugplatz) und Wohnen im Hauptort hervorzuheben, die ein hohes Maß an Konfliktfreiheit für gewerbliche Emissionen bietet.

Entwicklung der Ortsmitte und Nahversorgung:

Die geplante Neuordnung und Entwicklung der Brachfläche in der Ortsmitte zur Stärkung der Versorgungsstrukturen und Attraktivität wird ausdrücklich begrüßt.

Die Konzentration von Dienstleistungen im „Haus der Gesundheit“ sowie sozialen Nutzungen im „Haus der Begegnung“ fördert die notwendige Frequenz im Zentrum und stärkt damit unmittelbar die verbliebenen gewerblichen Einheiten wie Bäckerei und Apotheke.

In Kombination mit dem bestehenden Vollsortimenter und der bereits starken Struktur lokaler Hofläden und Direktvermarkter verfügt Gablingen über eine tragfähige Basis, die es durch das ISEK gesamtwirtschaftlich zu sichern gilt. Die IHK empfiehlt hierbei, die dezentralen landwirtschaftlichen Angebote besser mit dem Hauptort zu vernetzen und gleichzeitig die verkehrliche Erreichbarkeit des stationären Handels zu garantieren, um die langfristige Kaufkraftbindung und lokale Wertschöpfung zu stabilisieren.

Fachkräftepotenzial und Wohnraumentwicklung:

Die stabile Bevölkerungsentwicklung und der hohe Wanderungssaldo (insb. 2023) sind Indikatoren für die Attraktivität des Standorts. Die IHK Schwaben weist darauf hin, dass der aktuelle Bestand stark durch großzügigen Wohnraum (63,6 % mit 5+ Zimmern) geprägt ist. Um Fachkräfte – insbesondere junge Berufstätige und Auszubildende – langfristig an den Wirtschaftsraum zu binden, unterstützt die IHK die im ISEK angedeutete Strategie zur Schaffung kleinerer, bezahlbarer Wohneinheiten im Zuge der Nachverdichtung.

Verkehr und Infrastruktur:

Die Einführung des Rufbus-Angebotes durch das On-Demand-System "AktiVVo" ab Ende 2026 sowie der barrierefreie Ausbau des Bahnhofs bis 2027/2028 sind entscheidende Verbesserungen für die Erreichbarkeit lokaler Arbeitsplätze. Geplante Maßnahmen wie Tonnagebeschränkungen im Ortskern sollten so ausgestaltet werden, dass die notwendige Andienung des lokalen Gewerbes weiterhin effizient möglich bleibt.

Stellungnahme und Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt. Eine Beschlussfassung ist insoweit nicht erforderlich.

einstimmig angenommen

D: Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Der Gemeinderat hat Kenntnis von der Niederschrift über die Information im Rahmen der Bürgerversammlung am 25.03.2026. In Bezug auf § 137 BauGB werden die von den Bürgerinnen und Bürgerinnen vorgebrachten Anliegen und Hinweise berücksichtigt.

E: Beschlüsse zur Festlegung der Sanierungssatzung

1. Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Äußerungen.

einstimmig angenommen

2. Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Gablingen“ gemäß der vorgelegten Satzung (vom 17.03.2026).

einstimmig angenommen

3. Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungssatzung durch eine öffentliche Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

einstimmig angenommen

4. Beschluss:

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird die Rechtskraft der Sanierungssatzung auf 15 Jahre befristet. Sollte die Durchführung der Sanierung bis zum 31.12.2041 nicht abgeschlossen werden können, kann die Rechtskraft der Satzung mit entsprechender Begründung nach Prüfung des tatsächlichen Standes der Sanierung durch Beschluss des Gemeinderates verlängert werden.

einstimmig angenommen