

Niederschrift

Sitzung: öffentliche Sitzung des Gemeinderates (GR/001/2021)
Datum: Dienstag, 26.01.2021
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:16 Uhr
Ort: Mehrzweckhalle Gablingen

Anwesend:

Vorsitzende

1. Bürgermeisterin Karina Ruf

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Erwin Almer
Gemeinderat	Wolfgang Dehmel
Gemeinderat	Dr. Albert Eding
Gemeinderat	Helmut Grieshaber
Gemeinderat	Klaus Heidenreich
Gemeinderat	Bernhard Jäger
2. Bürgermeister	Christian Kaiser
Gemeinderat	Pius Kaiser
Gemeinderat	Werner Kapfer
Gemeinderat	Dr. Max Lang
Gemeinderat	Christoph Luderschmid
Gemeinderat	Franz Rotter
Gemeinderat	Martin Uhl
Gemeinderat	Josef Wetzstein
Gemeinderat	Thomas Wittmann
Gemeinderätin	Lena Zimmermann

Schriftführerin

Therese Schuster

Verwaltung

Helga Kraus
Roland Wegner

Weitere Anwesende

Zu TOP 2: Herr Ing. Gaag, Herr Finkel, Herr Wiedemann

Abwesend und entschuldigt:

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

- 1 Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit, Festlegung der endgültigen Tagesordnung
- 2 Bauvoranfrage Nr. 02/2020
Grundstücke in Gablingen, Fl.Nr. 1149/1, 1149/2, 1149/3, 1150, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Betrieb eines Bodenlagers und Errichtung einer KMF-Pressen für den Landkreis und die Stadt Augsburg
Vorstellung des Vorhabens durch Herrn Ingenieur Gaag
- 3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.12.2020
- 4 Bauanträge
 - 4.1 Bauantrag Nr. 38/2020 005/2021
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Georgenstr. 7, Fl.Nr. 23/6, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Umnutzung und Aufstockung OG/Umnutzung und Umbau (2 Varianten)
 - 4.2 Bauantrag Nr. 40/2020 006/2021
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Georgenstr. 25, Fl.Nr. 143/5, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Aufstockung einer bestehenden Doppelgarage und Anbau an ein bestehendes Wohnhaus
 - 4.3 Bauantrag Nr. 01/2021 004/2021
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Achsheimer Str. 9 a, Fl.Nr. 40, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Änderung der Doppelgarage mit Stellplatz in eine Garage mit 3 Stellplätzen
 - 4.4 Bauantrag Nr. 02/2021 001/2021
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Bichelstraße 9,, Fl.Nr. 1152/5, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
- 5 Bauvoranfragen
 - 5.1 Bauvoranfrage Nr. 01/2021 007/2021
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Muttershofer Str. 31, Fl.Nr. 1011/24, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen
 - 5.2 Bauvoranfrage Nr. 02/2021 008/2021
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Köhlerberg 7, Fl.Nr. 956/1 Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
- 6 Bauleitplanung des Marktes Biberbach
 - 6.1 Bebauungsplan Nr. 23 "Steinbichl II", Ortsteil Markt 009/2021
Beteiligung am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB
 - 6.2 Einbeziehungssatzung Nr. 26 "Flurnummer 8/18 (TF), Gemarkung Markt" 010/2021
Beteiligung am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

- | | | |
|-----|--|----------|
| 6.3 | Bebauungsplan Nr. 27 "Albertshofen Nord"
Beteiligung am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB | 011/2021 |
| 7 | Widmung von Ortsstraßen - Bergstraße (neu gebautes Teilstück) | |
| 8 | Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung | |
| 9 | Informationen aus der Verwaltung | |
| 10 | Termine | |
| 11 | Anfragen der Gemeinderäte | |

Öffentliche Sitzung

1 Eröffnung und Feststellung der Beschlussfähigkeit, Festlegung der endgültigen Tagesordnung

1. Bürgermeisterin Frau Ruf eröffnet um 19:30 die öffentliche Sitzung des Gemeinderates. Sie begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

Es ist vorgesehen die Sitzung möglichst kurz zu halten. Wenn die Sitzung erst nach 21:00 Uhr zu Ende ist, erhalten die Besucher eine Bescheinigung zur Vorlage bei einer Kontrolle durch die Polizei auf dem Nachhauseweg.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

einstimmig angenommen

2 **Bauvoranfrage Nr. 02/2020 Grundstücke in Gablingen, Fl.Nr. 1149/1, 1149/2, 1149/3, 1150, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Betrieb eines Bodenlagers und Errichtung einer KMF-Pressen für den Landkreis und die Stadt Augsburg Vorstellung des Vorhabens durch Herrn Ingenieur Gaag**

Die Bauvoranfrage wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 15.09.2020 beraten. Im Beschluss wurde festgehalten, dass der Antragsteller/Betreiber zur Vorstellung des Vorhabens einzuladen ist und ein Besprechungstermin im LRA Augsburg mit den maßgeblichen Fachabteilungen erfolgen soll.

Frau Ruf begrüßt zur Vorstellung des Vorhabens den Planer Herrn Ingenieur Gaag, den Antragsteller Herrn Finkel und den Bauleiter Herrn Wiedemann.

Herr Gaag ist Mitarbeiter der AU Consult GmbH in Augsburg. Die 1993 gegründete Fa. Finkel hat sich vom Transport- zum Recyclingbetrieb entwickelt und liegt auf dem Gebiet der Stadt Gerstehofen an der Gemarkungsgrenze zu Gablingen. Die für das Vorhaben vorgesehenen Grundstücke schließen sich nördlich an das Betriebsgelände an und gehören zur Gemarkung Gablingen. Firma Finkel möchte die ursprünglich als Kiesgrube von Fa. Josef Thaler und Nachmieter genutzten Grundstücke erwerben. Im Radius von 1000 m liegt keine Wohnbebauung. Über die Straße „Am Roßhimmel“ der Gemarkung Hirblingen ist der Zu- und Abfahrtsweg geregelt.

KMF (Künstliche Mineralfaser)-Verpressung:

Das in der Baubranche bis zum Jahr 2000 verwendete Dämmmaterial ist potenziell krebserregend und bedarf einer besonderen Entsorgung. Die Einlagerung hat mindestens in Deponien der Klasse 1 zu erfolgen. Damit das Deponieren platzsparend und mit so geringem Logistikaufwand wie möglich vonstatten geht, presst man das Material zuvor zu Ballen. Die geplante KMF-Ballenpresse hat eine Kapazität von ca. 1.500 t bei 150 Betriebsstunden pro Jahr. Die Verdichtung beträgt ca. 10 : 1. Die Anlage wird in einer geschlossenen Halle aufgestellt. Die abgesaugten Filterstoffe werden ebenfalls in den Ballen verpresst. Die angelieferten Säcke und die gepressten Ballen werden in der Halle gelagert.

Zwischen- und Deklarationslager für Probenahme nach LAGA PN98:

Im geplanten Zwischenlager werden vorrangig nicht geruchsbelastete Abfälle gelagert. Als Schutz vor Witterungseinflüssen ist eine Überdachung für die 10 geplanten Lagerboxen vorgesehen. Das Betriebsgelände wird mit einem wasserdichten Asphalt befestigt. Die Anforderungen nach PN98 und weitere technische Vorschriften werden erfüllt.

Lage des Planvorhabens:

Der Planungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 1150, 1149/1, 1149/2 und 1149/3 der Gemarkung Gablingen. Im Planungsbereich befindet sich eine Altlast der Fa. J. Thaler. Aktuell erfolgt eine regelmäßige Überwachung der Altlast durch ein Grundwassermonitoring auf Kosten der Steuerzahler. Die Fa. Finkel übernimmt, in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, die Sanierung der Altlast im Zuge des geplanten Vorhabens, mit dem Ziel die Altlast aus dem Altlastenkataster zu löschen.

Für das vorhandene Betriebsgelände der Fa. Finkel und der Fa. Schwenk auf der Gemarkung Gersthofen läuft aktuell ein Bauleitverfahren (2. Auslegung ab 25.01.2021) bei der Stadt Gersthofen, mit dem Ziel der Ausweisung als Sondergebiet SO 1 „Recycling“ und SO 2 „Beton“. Die Umsetzung des Bebauungsplans wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags mit der Stadt Gersthofen geregelt.

Ergebnis der Besprechung im LRA mit der Bauaufsichtsbehörde, Untere Wasserrechtsabteilung, WWA, BlmmSchG, Abfallrecht und dem Bauleiter Herrn Wiedemann der Firma Finkel mit Planer Herr Gaag:

Frau Kraus teilt mit, dass die Grundaussage der beteiligten Fachbehörden beim Gespräch zur Einleitung eines Bauleitverfahrens und zum geplanten Sanierungskonzept für die Altlast positiv war. Es ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplans „Sonderbaufläche“ erforderlich. Für eine Umsetzung ist eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Gersthofen erforderlich.

1. Bürgermeisterin Frau Ruf bedankt sich für die informative Vorstellung.

Wichtig ist, dass das KMF-Material verpackt angeliefert und verpackt abgefahren wird und die anfallenden Filterstäube abgesaugt und mit dem KMF-Material verpresst werden. Der vorgesehene wasserdichte Asphalt für das Zwischenlager ist zu begrüßen, damit es keine weitere Bodenbelastung gibt.

Im Anschluss werden Fragen der Gemeinderäte beantwortet:

Es wird die hohe Gesundheitsrelevanz für die Bürger angesprochen, die abzuwägen ist. Der geplante Standort im Außenbereich wird als ideal angesehen, da die nächste Wohnbebauung 1000 m entfernt ist.

Die Frage zur geplanten Sanierung beantwortet Herr Gaag. Die Standardkonzepte beinhalten die Abtragung und Entsorgung des Oberbodens und die anschließende Versiegelung mit Überwachung durch einen Geologen. Die festgestellten Hotspots (ehem. Tankstellen) auf dem Gelände werden den Vorschriften entsprechend ausgebaggert und entsorgt.

Zur Frage zu den vorgesehenen 150 Betriebsstunden pro Jahr wird erläutert, dass derzeit durchschnittlich ca. 1.500 Tonnen KFW-Material aus dem Landkreis und der Stadt Augsburg in der Deponie Nord eingelagert werden und diese Menge zur Pressung vorgesehen ist. Der Deponieraum kostet viel und könnte mit der Verpressung auf ein Zehntel reduziert werden.

Es wird betont, dass die Firma Finkel der Betreiber und Grundstückseigentümer sein wird.

Zur Frage nach den gelagerten KFM-Ballen wird erklärt, dass ein zeitnaher Abtransport mit einem Sattelzug (15 bis 20 t) vorgesehen ist.

Die Vorlage eines Brandschutzkonzeptes wird vom Landratsamt verlangt.

Ein Recyclingverfahren für KMF-Material gibt es nicht. Es darf nicht wiederverwendet werden. Die schadlose Entsorgung auf einer Deponie Klasse 1 ist zwingend vorgeschrieben.

Der Kämmerer Herr Wegner fragt nach Gewerbesteuereinnahmen für die Gemeinde. Herr Finkel teilt mit, dass für das Vorhaben eine separate GmbH gegründet wird und die Gemeinde Gablingen somit die Gewerbesteuer erhalten wird.

Abschließend schlägt Frau Ruf vor, dass in den Fraktionen Beratungen folgen sollen. Die Präsentation wird allen Gemeinderäten zur Verfügung gestellt. Ein Beschluss wird in der Gemeinderatssitzung im Februar oder März erfolgen.

Die anwesenden Antragsteller sind gerne bereit weitere noch auftauchende Fragen zu beantworten. Es wird auch die Bereitschaft zur Teilnahme an einer weiteren Sitzung bekundet.

3 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 08.12.2020

Beschluss:

Die Niederschrift vom 08.12.2020 wird genehmigt.

einstimmig angenommen

4 Bauanträge

4.1 Bauantrag Nr. 38/2020 Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Georgenstr. 7, Fl.Nr. 23/6, Gemarkung Lützelburg Vorhaben: Umnutzung und Aufstockung OG/Umnutzung und Umbau (2 Varianten)

Der Bauantrag (2 Varianten) war Gegenstand der Beratungen in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 19.01.2021.

Für das Grundstück Georgenstraße 7, Fl.Nr. 23/6, Gem. Lützelburg (ehemaliges Milchhäuschen) liegen zwei verschiedene Varianten zur Änderung der Nutzung mit Umbau bzw. Aufstockung vor. In Variante 1 wird das Erdgeschoss zur Wohnnutzung umgestaltet mit Wohnküche, Schlafen und Bad, aufgestockt wird es um einen Wohnraum vertikal in West-Ost-Richtung, auf das Flachdach (Süd oder Süd-Ost-Richtung) soll eine Dachterrasse mit Geländer und einer Größe von 24,68 qm errichtet werden.

In Variante 2 wird wie bei Variante 1 das Erdgeschoss umgestaltet, das aufzustockende OG soll ebenfalls einen Wohnbereich erhalten; allerdings horizontal ausgerichtet. Auch hier ist eine Dachterrasse auf der Südseite mit umlaufenden Geländer und einer Gesamtgröße von 31,63 qm vorgesehen.

Beurteilung:

Das Vorhaben wird nach § 34 BauGB, Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt.

Städtebauliche Einfügung:

Das Vorhaben ist ein Bestandsgebäude das eine Umnutzung erfahren soll. Allerdings können bei beiden Varianten die Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Bei Variante 2 wäre die Möglichkeit gegeben, die Dachterrasse soweit zu reduzieren, dass die OG-Teilaufstockung mit einer kleineren Dachterrasse möglich wäre. Der Bauherr wäre auch bereit eine Umplanung, soweit dies gewünscht und erforderlich ist, vorzunehmen.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung ergibt sich aus § 34 BauGB, Gebäude in einem unbeplanten Innenbereich.

Das Grundstück hat lediglich eine Größe von 119 qm, was letztendlich zu dieser schwierigen Konstellation führt. Um eine einigermaßen sinnvolle Wohnnutzung zu erhalten, wurden deshalb die Überlegungen mit einer Teilaufstockung im nördlichen Bereich des Gebäudes gesehen.

Stellplätze:

Gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung müssen für das Vorhaben zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Stellplätze können nicht nachgewiesen werden.

Nachbarunterschriften:

Die Nachbarunterschriften sind nicht vorhanden.

Erschließung:

Die Erschließung ist wege- und wassermäßig gesichert. Allerdings läuft im Bereich dieses Grundstücks keine Kanalleitung. Dies ist noch zu prüfen.

Die Verwaltung bittet um Beratung der Variante 1 bzw. Variante 2 oder eine weitere Alternative für dieses Bauvorhaben. Eine Umplanung kann jederzeit durchgeführt werden.

Aufgrund der laufenden Zweimonatsfrist und folglich der fiktiven automatischen Zustimmung der Gemeinde wurde der Bauantrag mit einer negativen Stellungnahme aufgrund dieser Thematik weitergereicht. Die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens kann nach Beratung und Beschlussfassung durch den Gemeinderat wieder aufgehoben werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag (2 Varianten) zur Umnutzung und zur Aufstockung des Gebäudes in Gablingen, OT Lützelburg, Georgenstraße 7, Fl.Nr. 23/6, Gemarkung Lützelburg.

einstimmig abgelehnt

**4.2 Bauantrag Nr. 40/2020
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Georgenstr. 25, Fl.Nr. 143/5, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Aufstockung einer bestehenden Doppelgarage und Anbau an ein bestehendes Wohnhaus**

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 19.01.2021.

Beurteilung:

Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kreuzlefeld und Ziegelstadel“ 5. Änderung. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Art der Nutzung:

Wohnen durch die Aufstockung der Doppelgarage und Anbau an die bestehende Garage mit Verbindung zum Hauptgebäude durch ein Stahl-Glasdach.

Bauweise:

Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen mit offener Bauweise fest, d. h. das Gebäude ist innerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung der Abstandsflächen zu errichten.

Die Baugrenze wird mit dem Anbau in Richtung Süden um ca. 3,00 m überschritten, wofür eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich ist.

Im Aufstockungsbereich der Garage an der Westseite zur Grundstück Fl.Nr. 138, Gemarkung Lützelburg gibt es eine geringfügige Abstandsflächenüberschneidung, zu der allerdings die schriftliche Zustimmung der Grundstücksnachbarin vorliegt (Überschneidung liegt in einem Zufahrtbereich).

Der Anbau an der Westseite mit Abstellraum, Dusche/WC und Abstellraum wurde vom Planer unter dem Aspekt der Grenzbebauung mit den zulässigen 9,00 m nach Art. 6 Abs. 9 S. 1 Nr. 1 BayBO deklariert. Dies ist nach Rücksprache mit dem LRA nicht zulässig. Es ist eine schriftliche Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn notwendig.

Städtebauliche Einfügung:

Der Bebauungsplan setzt Folgendes fest: WA, 2 VG, GRZ 0,4, GFZ 0,7, offene Bauweise, Satteldach mit DN 25° bis 30°.

Für das Bauvorhaben werden folgende Befreiungen benötigt:

- Änderung der Dachneigung: Flachdach anstelle Satteldach / Hauptgebäude des Anbaus erhält Flachdach anstelle des vorgeschriebenen Satteldachs.
Begründung: Das bestehende Gebäude ist das städtebaulich dominante Hauptgebäude auf dem Grundstück und fügt sich im Rahmen des B-Plans in die städtebaulichen Vorgaben der umgebenden Bebauung ein. Der „Anbau“ tritt zum Bestand in seiner städtebaulichen Wirkung zurück; es soll ein spannungsvoller Dialog zwischen den beiden Gebäuden entstehen.
Durch den Aufbau eines Flachdaches ist die Höhenentwicklung und nachbarliche Einschränkung wesentlich geringer als durch ein Satteldach.
- Überschreitung der Baugrenze in die südliche Richtung um ca. 3,00 m
- Überschreitung der im nördlichen Teil liegenden Abstandsfläche auf eine Länge von 4,70 von 0,00 bis max. 0,50 m. Schriftliche Einwilligung der Nachbarn liegt vor, da diese auf einer Zufahrtsfläche zum Liegen kommt.

GRZ und GFZ sind lt. Berechnung des Planers eingehalten und werden unterschritten.

Stellplätze:

Am Grundstück werden 5 Stellplätze geschaffen (Doppelgarage und drei oberirdische offene Stellplätze).

Erschließung:

Die Erschließung ist grundsätzlich gesichert, die Verwaltung schlägt allerdings vor, entgegen der dargestellten Entwässerungsplanung und Wasserversorgungsleitung, einen eigenen Wasser- und Kanalanschluss zu erstellen. Der Anschluss ist jetzt an die bereits bestehenden Leitungen vorgesehen. Beiträge sind entsprechend zu erheben.

Eine zweite Grundstückszufahrt über die Straße „Am Stocket“ wird mit großer Wahrscheinlichkeit benötigt, hier ist dann auf Kosten des Eigentümers der Gehweg abzusenken.

Der Bauwerber wurde über die problematische Situation des Wohnanbaus an der Grenze informiert. Er wurde aufgefordert eine Abstandsflächenübernahme zu erbringen.

Nach der Beratung im Bauausschuss wurde folgende **Stellungnahme des Landratsamtes** eingeholt:

Der geplante Anbau (Wohngebäude) wird als nicht vertretbar gesehen, da erforderliche Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Eine Übernahme der Abstandsflächen auf dem Nachbargrundstück wurde nicht erbracht.

Die Grundzüge der Planung sind berührt, da die „offene Bauweise“ nicht mehr eingehalten wird. Eine Befreiung kann deshalb nicht erteilt werden. Auch eine Abweichung von den Abstandsflächen wird es durch die Novellierung der Bayer. Bauordnung, die zum 01.02.2021 in Kraft tritt, nicht mehr geben.

Die Änderung der Dachform (Flachdach) berührt nicht die Grundzüge der Planung. Einem Flachdach kann unter der Maßgabe der Zustimmung der Nachbarn mit einer Befreiung zugestimmt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Aufstockung einer bestehenden Doppelgarage und Anbau an ein bestehendes Wohnhaus in Gablingen, OT Lützelburg, Georgenstraße 25, Fl.Nr. 143/5, Gemarkung Lützelburg.

einstimmig abgelehnt

Anmerkung:

Begründung der Ablehnung:

- *Die Grundzüge der Planung sind durch die Nichteinhaltung der „offenen Bauweise“ berührt.*
- *Die erforderlichen Abstandsflächen können nicht erbracht werden.*
- *Eine erforderliche Abstandsflächenübernahme auf das Nachbargrundstück liegt nicht vor.*

Dem Bauherrn wird empfohlen eine entsprechende Umplanung mit Einhaltung der Abstandsflächen und Einhaltung der „offenen Bauweise“ für beide Baukörper vorzunehmen.

4.3 Bauantrag Nr. 01/2021 Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Achsheimer Str. 9 a, Fl.Nr. 40, Gemarkung Lützelburg Vorhaben: Änderung der Doppelgarage mit Stellplatz in eine Garage mit 3 Stellplätzen

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 19.01.2021.

Hinsichtlich eines Hinweises auf eine planabweichende Bauweise bei der Errichtung der Doppelgarage auf dem Grundstück Achsheimer Str. 9 a, Fl.Nr. 40, Gemarkung Lützelburg wurde der Baukontrolleur des Landratsamtes Augsburg informiert.

Mit Schreiben vom 17.12.2020 erließ das Landratsamt Augsburg die sofortige Einstellung der Bauarbeiten mit Androhung eines Zwangsgeldes in Höhe von 2.000,- Euro bei Nichterfüllung der Auflage. Der Sofortvollzug ist angeordnet worden.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass sofern die Bauherren die Fortsetzung der Bauarbeiten wünschen und nicht die Beseitigung angestrebt wird, ein Bauantrag für die geänderte Garage mit den erforderlichen Unterlagen über die Gemeinde einzureichen ist.

Explizit wurde darauf hingewiesen, dass die Nachbarn am Verfahren zu beteiligen sind. Ein An-

spruch auf Baugenehmigung kann daraus allerdings nicht abgeleitet werden.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 03.02.2011 dem GR empfohlen, dem Neubau des Gebäudes mit Flachdach mit Einliegerwohnung und Doppelgarage mit Stellplatz unter der Maßgabe, dass die Erschließung gesichert ist, zugestimmt. Der Zustimmung gingen einige Beratungen voraus. Am 08.02.2011 wurde dem Bauantrag durch den Gemeinderat die Zustimmung erteilt.

Die Garage war als Grenzgarage mit einer Länge von 6,96 m und einer Tiefe von 8,00 m und anschließend ein offener Stellplatz mit 2,96 m Breite x 8,00 m Tiefe geplant und wurde so genehmigt.

Die durchschnittliche Wandhöhe Höhe der Garage betrug 3,185 m.

Die Nachbarunterschriften waren vollständig.

Die Genehmigung durch das Landratsamt Augsburg erfolgte am 07.03.2011.

Das Bauvorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich und wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Der jetzt eingereichte Bauplan sieht hinsichtlich der planabweichenden Bauausführung folgendes vor:

- Komplet garage mit einer Länge von 9,00 m x 8,00 m Tiefe = Gesamtgröße 72 qm.
- Abstandsfläche 1,25 m (erforderlich wären mind. 3,00 m) bzw. eine Übernahme der Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück, die nicht vorliegt
- Durchschnittliche Wandhöhe der Garage ab OKFFB 3,95 m + Dachaufbau 0,66 m / ergibt eine Gesamthöhe von 4,61 m / Bodenfundament zusätzlich 0,88 m.
- Geländehöhen wurden durch Abtrag entsprechend weiter verändert;
- Die Nachbarn wurden nicht beteiligt – (lt. Schreiben von Herrn Walser wegen Corona). Aufgrund der Baueinstellung ist eine Nachbarbeteiligung zwingend erforderlich!

Zur Gegenüberstellung der beiden Bauanträge wird auch der bereits genehmigte mit dargestellt.

Die Nachbarn wurden vom Bauwerber nicht beteiligt.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt zum Bauantrag Änderung der Doppelgarage mit Stellplatz in eine Garage mit drei Stellplätzen in Gablingen, OT Lützelburg, Achsheimer Str. 9 a, Fl.Nr. 40, Gemarkung Lützelburg das gemeindliche Einvernehmen.

einstimmig abgelehnt

4.4 Bauantrag Nr. 02/2021
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Bichelstraße 9,, Fl.Nr. 1152/5, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratungen in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 19.01.2021.

Beurteilung:

Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lützelburg Nord“. Dieser setzt ein MI (Mischgebiet) fest.

Bauweise:

Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen mit offener Bauweise fest. Das Gebäude wird innerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung der Abstandsflächen realisiert.

Städtebauliche Einfügung:

Der Bebauungsplan legt in § 5 Nr. 5.1 fest, dass Dachaufbauten nicht zulässig sind. Die Bauherren planen eine Dachgaube im Bereich des Eingangs, wofür eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich ist.

Ansonsten hält das Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Nachbarunterschriften:

Die Nachbarunterschriften sind vollständig vorhanden.

Stellplätze:

Die zwei erforderlichen Stellplätze werden in der Doppelgarage nachgewiesen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Gablingen, OT Lützelburg, Bichelstraße 9, Fl.Nr. 1152/5, Gemarkung Lützelburg.

Die erforderliche Zustimmung zur Befreiung wegen des Aufbaus einer Dachgaube wird erteilt.

einstimmig angenommen

5 Bauvoranfragen

**5.1 Bauvoranfrage Nr. 01/2021
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Muttershofer Str. 31, Fl.Nr. 1011/24, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Neubau eines Doppelhauses mit Garagen und Stellplätzen**

Die Bauvoranfrage war Gegenstand der Beratungen in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 19.01.2021.

Beurteilung:

Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gruberfeld – Muttershofer Straße“ aus dem Jahre 1967.

Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Art der Nutzung:

Wohnen im Doppelhaus mit jeweils zwei Stellplätzen bzw. Garagen.

Im Rahmen der Bauvoranfrage wollen die Bauherren folgendes geklärt wissen:

Der Bebauungsplan setzt fest:

1. I+D mit Dachneigung zwischen 47° und 51°/gewünscht ist eine Mindestdachneigung auf 45° bzw. 42°
2. § 2 Nr. 2. Zulässig sind Wohngebäude/geplant ist ein Doppelhaus
3. § 6 Nr. 1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Baugrenzen errichtet werden.

Wohngebäude definiert lediglich die Art der Nutzung; insoweit ist auch ein Doppelhaus zulässig.

Auch eine Überschreitung der Baugrenzen bezüglich der Garage wäre vertretbar, wichtig, ist dass die erforderlichen vier Stellplätze für ein Doppelhaus nachgewiesen und ordnungsgemäß mit dem erforderlichen Stauraum vor der Garage errichtet werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt zur Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses mit jeweils zwei Stellplätzen (Garagen) die Zustimmung in Aussicht.

Die erforderliche Befreiung zur Änderung der Dachneigung und Überschreitung der westlichen Baugrenze für die Errichtung der Garage wird in Aussicht gestellt. Das Wohnhaus kann auch als Doppelhaus errichtet werden.

Ein Höhenplan ist mit den Bauunterlagen einzureichen.

einstimmig angenommen

5.2 Bauvoranfrage Nr. 02/2021 Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Köhlerberg 7, Fl.Nr. 956/1 Gemarkung Lützelburg Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Die Bauvoranfrage war Gegenstand der Beratungen in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 19.01.2021.

Das zur Bebauung anstehende Grundstück befindet sich im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Lützelburg Nordost“.

Die Bauherren planen die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Flachdach und Doppelgarage, die angegliedert ist im EG-Bereich mit Abstandsfläche zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 957/8 (Köhlerberg 5). Vorgesehen sind zwei Vollgeschosse (VG) -EG + OG-, das KG ist kein VG.

Der Bauherr will im Rahmen einer Bauvoranfrage folgendes geklärt wissen:

1. Die Garage soll nicht als Grenzbebauung ausführt werden, sondern angegliedert an den Hauptbaukörper.
2. Geringfügige Überschreitung der südlichen Baugrenze durch die Garage und die Freisitzüberdachung.
3. Geringfügige Befreiung wegen Überschreitung der Höhenlage (BPlan sieht hier eine Bebauung auf 513,00 über NN vor) – geplant ist 513,70. Diese orientiert sich an der Nachbarbestandsbebauung. Es wurden sämtliche Höhen des Grundstücks aufgemessen.
4. Ausführung mit zwei Vollgeschossen als EG + OG.
Der Bebauungsplan setzt ein Vollgeschoss im EG fest, während das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss.
5. Ausführung mit einem Flachdach
Der Bebauungsplan setzt in § 9 für Hauptgebäude Satteldächer fest und, soweit das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss, eine Dachneigung zwischen 30° bis 35°. Für Garagen können auch Pult- oder Satteldächer bis zu 10° Dachneigung zugelassen werden.

Beurteilung durch die Verwaltung:

Zu 1. und 2.

Die Garage muss innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, allerdings nicht als Grenzbebauung an die Nachbargarage. Insoweit ist die Errichtung am geplanten Standort ohne Befreiung möglich.

Die Überschreitung der Baugrenze im südlichen Bereich erscheint vertretbar auch hinsichtlich des angegliederten Freisitzes.

Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Zu 3. + 4.

Die Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der geplanten Höhenlage von 513,00 ü NN auf 513,70 ü NN kann zugestimmt werden, da sich die Anpassung am westlichen Bestandsgebäude orientiert und insoweit keine gravierenden Höhenversätze gegeben sind. Die gesamte Bebauung verläuft harmonisch und symmetrisch. Durch die Ausbildung eines Flachdaches wird die höhenmäßige Lage wieder ausgeglichen. Genauere Details ergeben sich aber erst mit dem noch vorzulegenden Bauantrag.

Zu 5.

Geplant ist der Aufbau eines Flachdaches anstatt des festgesetzten Satteldachs.

Aufgrund der Bitte der Verwaltung vorab die Nachbarn zu beteiligen, haben diese bereits alle die Zustimmung signalisiert. Die Errichtung des Gebäudes mit Flachdach wird positiv bewertet.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Gablingen, OT Lützelburg, Köhlerberg 7, Fl.Nr. 956/1, Gemarkung Lützelburg in Aussicht.

Die Erteilung der erforderlichen Befreiungen für

- die Errichtung eines Flachdaches anstatt Satteldach
- die geringfügige Überschreitung der Baugrenze mit Garage und Freisitz im südlichen Teil
- die Überschreitung der geplanten Höhenlage von 513,00 ü NN auf 513,70 ü NN

werden in Aussicht gestellt.

einstimmig angenommen

6 Bauleitplanung des Marktes Biberbach

6.1 Bebauungsplan Nr. 23 "Steinbichl II", Ortsteil Markt Beteiligung am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Marktgemeinderat Biberbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 17.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Steinbichl II“ im Ortsteil Markt beschlossen. Die Billigung und öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde in der Sitzung am 06.10.2020 beschlossen.

Mit diesem Bebauungsplan soll der hohen Nachfrage von Wohnbebauung entsprochen werden. Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beträgt 42.733 qm. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Durch die Festsetzung der GRZ von 0,35 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 9.421 qm. Das Verfahren war nur zulässig mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 10.000 qm und der Aufstellungsbeschluss war bis zum 31.12.2019 zu fassen.

Geplant ist eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Mehrparteienhäusern. zugeführt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Markt (OT der Marktgemeinde Biberbach) und wurde bisher als Acker genutzt.

Belange der Gemeinde Gablingen werden durch diese Planung nicht berührt.

Beschluss:

Die Gemeinde Gablingen erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 23 „Steinbichl II „, Ortsteil Markt der Marktgemeinde Biberbach zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Einwendungen.

einstimmig angenommen

6.2 Einbeziehungssatzung Nr. 26 "Flurnummer 8/18 (TF), Gemarkung Markt" Beteiligung am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Marktgemeinderat Biberbach hat in seiner Sitzung vom 06.10.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 26 „Fl.Nr. 8/18 (TF), Gemarkung Markt“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfl. der Fl.Nr. 8/18 Gemarkung Biberbach. Für diese Teilfläche wurde ein Antrag für eine Bebauung gestellt. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche von ca. 2.200 qm. Die Fläche soll einer geordneten Bebauung/Nachverdichtung zugeführt werden. Eine Bebauung ist derzeit aufgrund der Außenbereichslage nach § 35 BauGB nicht zulässig.

Durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BauGB werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Bebauung geschaffen. Die Fläche grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung und ist hierdurch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Das Bauleitplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 u. Nr. 3 BauGB durchgeführt. Derzeit sind die Flächen als Grünflächen im FNP dargestellt. Die Änderung soll im Zuge der nächsten Fortschreibung mit aufgenommen werden.

Es werden in der Satzung lediglich Festsetzungen zu Bauweise und Höhenlage getroffen. Ansonsten werden die Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt.

Belange der Gemeinde Gablingen werden durch diese Planung nicht berührt.

Beschluss:

Die Gemeinde Gablingen erhebt gegen die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 26 „Fl.Nr. 8/18 (TF), Gemarkung Markt der Marktgemeinde Biberbach keine Einwendungen.

einstimmig angenommen

6.3 Bebauungsplan Nr. 27 "Albertshofen Nord" Beteiligung am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Marktgemeinderat Biberbach hat in seiner Sitzung am 03.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Albertshofen Nord“ beschlossen. In der Sitzung am 06.10.2020 wurde dieser Bebauungsplanentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beträgt 7.464 qm. GRZ 0,4 im Wohngebiet, so dass die zulässige Grundfläche mit 5.231qm unter den max. zulässigen 10.000 qm liegt.

Im FNP ist diese Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Grünflächen“ dargestellt, so dass der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die Änderung des Flächennutzungsplans soll im Zuge der nächsten Fortschreibung aufgenommen werden. Das Gebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen und dem Wohnen im ländlichen Raum dienen. Es sollen freistehende Einfamilienhäuser entstehen.

Die wegemäßige Anbindung der neu zu errichtenden Straße A wird an die bestehende Erschließungsstraße Albertusstraße gewährleistet.

Es sind 7 Bauparzellen mit durchschnittlich 800 qm bis 900 qm vorgesehen.

Belange der Gemeinde Gablingen werden dadurch nicht berührt.

Beschluss:

Die Gemeinde Gablingen erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Albertshofen Nord“ für ein Allgemeines Wohngebiet im Ortsteil Albertshofen keine Bedenken und Anregungen.

einstimmig angenommen

7 Widmung von Ortsstraßen - Bergstraße (neu gebautes Teilstück)

Das neu fertiggestellte Teilstück der Bergstraße mit einer Länge von 72 m ist zu widmen. Es schließt an der Südgrenze des Grundstücks Fl.Nr 2004/23 an die bereits bestehende und gewidmete Bergstraße an und mündet zwischen Fl.Nr. 2007/2 und 218/8 in die Straße Am Arenberg ein.

Die Verschmelzung der einzelnen Flurnummern zu einer Flurnummer 2002 für die gesamte Bergstraße ist beantragt.

Beschluss:

Der Widmung des Teilstücks der „Bergstraße“, Fl.Nrn. 2004/22, 2005/3, 2007/1, Gemarkung Gablingen, mit einer Länge von 72 m wird zugestimmt.

Die erforderlichen Eintragungen in das Straßenbestandsverzeichnis sind vorzunehmen. Die Amtliche Bekanntmachung der Widmung zum 01.02.2021 ist zu veröffentlichen.

einstimmig angenommen

8 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung

In der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 17.11.2020 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Vergabe – Mitverlegen von Datenleerrohren im Theilweg und in der Bergstraße an die LEW Netzservice GmbH
- Die Pflasterung des Sicherheitsstreifens auf der Westseite der Bergstraße
- Vergabe – Stromliefervertrag an die Stadtwerke Dachau (Ökostrom)

9 Informationen aus der Verwaltung

Aufgrund der Nachfrage aus dem Gemeinderat gibt Frau Ruf bekannt, dass der Preis für ein Lüftungsgerät für die Grundschule bei ca. 3.500 € liegt (Zuschuss 50 %).

Die für das kommende Wochenende geplante Klausurtagung muss aufgrund der derzeit gültigen Einschränkungen zu Corona nochmal verschoben werden (neue Planung – April 2021).

Die DB teilt mit, dass vom 28.01. bis 29.01. zwischen 22:00 und 06:00 Uhr schleiftechnische Arbeiten stattfinden.

Zur Parksituation in der Bahnhofstraße wird mitgeteilt, dass das Sichtdreieck bei der Ausfahrt aus der Sonnenstraße trotz geparkter Fahrzeuge eingehalten wird. Die Anordnung eines Halte-/Parkverbotes auf der Kreisstraße ist nur bei ganz zwingenden Gründen möglich, die hier nicht vorliegen.

Auch die Einmündung der Schulstraße in die Hauptstraße wurde überprüft. Aufgrund des vorhandenen Verkehrsspiegels wird zügig in die Hauptstraße eingebogen. Querende Fußgänger werden teilweise übersehen. Der Rat der Polizei den Verkehrsspiegel zuzuhängen wird kritisch gesehen. Nachdem auch in der Bürgerversammlung der LKW-Verkehr angesprochen wurde, wird das Landratsamt eine Verkehrsmessung am Anfang und am Ende der Schulstraße durchführen.

Das Freiwilligenzentrum wird bei Bedarf den Fahrdienst zu Impfterminen im Impfzentrum Gablingen übernehmen (Bekanntmachung im Gemeindeanzeiger Nr. 04/2021).

10 Termine

Die nächste Gemeinderatssitzung findet am 23.02.2021 statt.

11 Anfragen der Gemeinderäte

Da die für das Wochenende geplante Gemeinderatsklausurtagung erneut verschoben werden muss, beantragt GR Pius Kaiser die Erschließung von Neubaugebieten in die Tagesordnung der nächsten Gemeindeentwicklungsausschusssitzung aufzunehmen.

GR Kapfer bittet um die Verteilung von Lageplänen (Ortszentrumsgrundstücke) an alle Gemeinderatsmitglieder. Jeder Gemeinderat hat die Hausaufgabe im Lageplan seine Vorstellungen zur künftigen Bebauung zu skizzieren.

GR Grieshaber erkundigt sich wie die Weitergabe von FFP2-Masken an Bedürftige und pflegende Angehörige läuft.

Es wird mitgeteilt, dass bisher bei der Verwaltung nur 20 Anträge eingegangen sind. Mit einer Veröffentlichung im Gemeindeanzeiger soll über das Angebot informiert werden.

Er spricht auch die Erneuerung des Belags der Fuß- und Radwegbrücke über die Schmutter an der Hauptstraße an. Frau Ruf teilt mit, dass derzeit geprüft wird was möglich ist. Mittel werden in den Haushalt 2021 eingestellt.

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

Karina Ruf
1. Bürgermeisterin

Therese Schuster
Schriftführerin