

## Niederschrift

---

**Sitzung:** öffentliche Sitzung des Gemeinderates (GR/001/2022)  
**Datum:** Dienstag, 25.01.2022  
**Beginn:** 19:30 Uhr  
**Ende:** 20:40 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	Josef Wetzstein
Gemeinderat	Thomas Wittmann
Gemeinderätin	Lena Zimmermann

#### Schriftführerin

Therese Schuster

#### Verwaltung

Kai Fiedler  
Helga Kraus  
Roland Wegner

### **Abwesend und entschuldigt:**

#### Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Martin Uhl	(privat verhindert)
-------------	------------	---------------------

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung:

- 1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung
- 2 Bauleitplanung von Nachbargemeinden 012/2022  
Bebauungsplan "Oberfeld Süd" in Langweid a. Lech  
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und  
Abstimmung mit Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB
- 3 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG); 013/2022  
Neubau eines Wartungsstützpunkts für Schienenfahrzeuge in  
Langweid a. Lech durch die TMH Development GmbH  
Planfeststellung nach § 18 AEG  
Tektur zum Planfeststellungsbeschluss vom 01.12.2020 i. d. F. des  
Änderungsbescheids vom 15.02.2021  
Stellungnahme der Gemeinde
- 4 Bauvoranfragen
- 4.1 Bauvoranfrage Nr. 01/2022 009/2022  
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Kapellenstr. 19, Fl.Nr 189/3,  
Gemarkung Lützelburg  
Vorhaben: Aufstockung/Erweiterung des Gebäudes
- 5 Bauanträge
- 5.1 Bauantrag Nr. 38/2021 006/2022  
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Waldstr. 15 a, Fl.Nr. 1011/2,  
Gemarkung Lützelburg  
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und  
Doppelgarage
- 5.2 Bauantrag Nr. 39/2021 001/2022  
Grundstück in Gablingen, Beim Edingberg 6, Fl.Nr. 2000/1,  
Gemarkung Gablingen  
Vorhaben: Wohnhaus mit 2 WE und Garagen
- 5.3 Bauantrag Nr. 42/2021 004/2022  
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Kapellenstraße 16, Fl.Nr.  
192/25, Gemarkung Lützelburg  
Vorhaben: Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses mit Carport
- 5.4 Bauantrag Nr. 43/2021 005/2022  
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Waldstr. 15, Fl.Nr. 1012/2,  
Gemarkung Lützelburg  
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
- 5.5 Bauantrag Nr. 44/2021 002/2022  
Grundstück in Gablingen, OT Holzhausen, Am Sonnenhang 2, Fl.Nr.  
3544/9, Gemarkung Gablingen  
Vorhaben: Wohnhausersatzneubau
- 6 Öffentlichkeitsarbeit im Zusammenhang mit dem Glasfaserausbau 011/2022
- 7 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung  
vom 14.12.2021
- 8 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 9 Informationen aus der Verwaltung
- 10 Anfragen der Gemeinderäte
- 11 Termine

# Öffentliche Sitzung

---

## 1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung

---

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

Frau Ruf stellt zu Beginn der Sitzung den neu eingestellten Leiter des Technischen Bauamts, Herrn Kai Fiedler, vor.

Die Bauvoranfrage Nr. 02/2022 (TOP 4.2) wurde zurückgezogen und wird von der Tagesordnung abgesetzt.

### **Beschluss:**

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

**einstimmig angenommen**

---

## 2 Bauleitplanung von Nachbargemeinden Bebauungsplan "Oberfeld Süd" in Langweid a. Lech Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

---

Der Gemeinderat der Gemeinde Langweid a. Lech hat in seiner Sitzung vom 30.11.2021 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Oberfeld Süd“ in Langweid a. Lech beschlossen. In dieser Sitzung wurde auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und die Abstimmung der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs.2 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes (A.1) umfasst das Grundstück Fl.Nr. 119 und Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 112 (Feldweg im Norden) und 118 (Foretstraße), Gemarkung Langweid. Der räumliche Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche (A.2) umfasst das Grundstück Fl.Nr. 593, Gemarkung Langweid. Der Vorentwurf wurde von der Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung Augsburg erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 3,8 ha (A1), die Fläche der Ausgleichsfläche beträgt 1,49 ha (A2).

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Baugebiet „Oberfeld Mitte“ und wird im Osten durch die Foretstraße und daran anschließend an das Naherholungsgebiet Badeseesee Oberfeld und im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Die zur Planung anstehende Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von Wohnraum mit Mehr- und Einfamilienhäusern.

Vorgesehen sind Einfamilienhäuser am westlichen und nördlichen Rand des Plangebiets; im Inneren des Plangebiets ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (III VG bzw. III und zurückgesetztes Staffelgeschoss) geplant.

Die Erschließung soll von der Foretstraße aus erfolgen. Die innere Erschließung soll hauptsächlich mit Wohnwegen erfolgen.

Belange der Gemeinde Gablingen werden durch diese Planung nicht berührt.

## **Beschluss:**

Die Gemeinde Gablingen erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Oberfeld Süd“ in Langweid a. Lech zur Schaffung von Wohnraum i. d. F. vom 23.11.2021 keine Einwendungen.

**einstimmig angenommen**

<b>3</b>	<b>Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG); Neubau eines Wartungsstützpunkts für Schienenfahrzeuge in Langweid a. Lech durch die TMH Development GmbH Planfeststellung nach § 18 AEG Tektur zum Planfeststellungsbeschluss vom 01.12.2020 i. d. F. des Änderungsbescheids vom 15.02.2021 Stellungnahme der Gemeinde</b>
----------	---

Mit Schreiben vom 17.12.2021, eingegangen am 22.12.2021, hat die Regierung von Oberbayern zum Neubau des Wartungsstützpunktes für Schienenfahrzeuge in Langweid a. Lech durch die TMH Development GmbH eine Tektur zum Planfeststellungsbeschluss vom 01.12.2020 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 15.02.2021 eingereicht.

Die Tektur beinhaltet die Änderung der Halle im Bereich Außenreinigungsanlage und Bauzwischenstand.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

1. Das Werkstattgebäude erhält an den Stirnseiten aus Wetterschutzgründen Vordächer. Die Vordächer „überschreiten“ den ursprünglichen Gebäudeumriss geringfügig.
2. Das dreigeschossige Verwaltungs- und Sozialgebäude (als direkter Anbau an die Halle) wird entgegen der nordöstlichen an der südöstlichen Seite der Wartungshalle errichtet.

Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung wurden durch den Bauherrn der Raumbedarf für Administration und Sozialflächen präzisiert. Die sich hieraus ergebende Planungskorrektur sieht vor, dass es keine Büro- und Sozialflächen im Werkstattgebäude gibt. Alle Räumlichkeiten werden im südöstlich der Wartungshalle vorgelagerten Büro- und Sozialgebäude untergebracht. Um den erforderlichen Raumbedarf zu decken, wurde es nötig, die Erdgeschossfläche des ursprünglich „aufgeständerten“ Gebäudeteils als Nutzfläche herzurichten. Die dort bislang vorgesehenen Stellplätze sind im Bereich der Stellplatzanlage (dem Büro- und Sozialgebäude vorgelagert) neu angeordnet.

Das Gebäude verbleibt bezüglich der Konfiguration in den Grenzen des Gebäudeumrisses der Planfeststellungsunterlagen.

3. Außenreinigungsanlage (ARA) Nr. 4.4 des Erläuterungsberichts

Im Zuge des fortlaufenden Kostenmanagements wurde durch den Bauherrn entschieden, die Außenreinigungsanlage für Schienenfahrzeuge (ARA) derzeit nicht zu errichten. Die Realisierung erfolgt in einer zweiten Baustufe, voraussichtlich innerhalb der nächsten 10 Jahre.

Durch diese unternehmerische Entscheidung wurde es nötig, Gebäudeteile „zu tauschen“. Die UFD-Halle erhält gegenüber den Planfeststellungsunterlagen den Platz der ARA. Die ARA (wie oben beschrieben Baustufe 2) ist später das äußere Hallenschiff in Richtung Nordwesten. Der hier derzeit von baulichen Anlagen freibleibende Bereich wird für das Abstellen von schienengebundenen Fahrzeugen genutzt, d.h. es wird mit einem

Abstellgleis belegt (siehe hierzu entsprechende Darstellung in den Planunterlagen).

**Der Bauabschnitt 2 des Standortes beinhaltet die Errichtung einer Außenreinigungsanlage (ARA) für Schienenfahrzeuge.** Das ARA-Gebäude wird nordwestlich der UFD-Halle (Unterflurradsatzdrehanlage) errichtet. Das ARA-Gebäude ist als eingehauste, flachgegründete Anlage mit zwei mobilen Waschportalen angeordnet und hat Abmessung von ca. 175 (vormals 180) x 8,5 m.

Ansonsten hat sich hier in der Tektur zur ARA nichts geändert.

4. **Der Bauabschnitt 1 des Standorts beinhaltet die Errichtung einer Unterflurradsatzdrehanlage (UFD),** die vormals in einer Ausbaustufe vorgesehen war. Die Radsatzbearbeitung besteht aus einem flachgegründeten Hallenabschnitt mit einer Anlage für die Reprofilierung von Radsätzen und für das Abdrehen von Brems scheiben sowie einem Hallenabschnitt für die Durchführung von Nacharbeiten in Verbindung mit der Radsatzbearbeitung. Der Hallenabschnitt für die Nacharbeiten ist dabei so lang ausgeführt, dass er einen ganzen Wagenteil eines doppelstöckigen elektrischen Triebzugs aufnehmen kann (mind. 30 m lang). Das Gebäude wird jetzt im Bauabschnitt 1 mit ausgeführt hat eine Länge von 175 m entgegen vormals 180 m und wird mit einem Brückenkran ausgestattet, um so ein zusätzliches Werkstattgleis zu schaffen.

Aufgrund der vorliegenden Tektur wurde von Seiten der Verwaltung festgestellt, dass hierzu keine schalltechnische Beurteilung zu einer geänderten Hallenanordnung/Tausch der ARA und de UFD-Halle bzw. Entfall der ARA und Errichtung eines reinen Abstellgleises vorliegt.

Die schalltechnische Beurteilung wurde angefordert und ist in den Dokumenten eingestellt.

**Fazit der Beurteilung ist,** dass durch die Änderung der Nutzungsbereiche der nördlichen Hallen (Tausch der ARA mit der UFD Anlage) mit zusätzlicher Integrierung in den Werkstattbereich 3 bzw. bei Entfall der ARA und der Errichtung eines reinen Abstellgleises weiterhin die schalltechnischen Vorgaben eingehalten werden – Stellungnahme des Ingenieurbüro Greiner vom 06.12.2021, Nr. 219090 -.

Durch die Änderung entstehen keine weiteren Lärmbelastigungen für die Bürger und Bürgerinnen der Gablinger Siedlung, so Frau Ruf.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen erhebt gegen die Tektur zum Planfeststellungsbeschluss vom 01.12.2020 in der Fassung des Änderungsbescheids vom 15.02.2021 – Änderung der Halle im Bereich Außenreinigungsanlage und Bauzwischenzustand keine Einwendungen.

Laut Stellungnahme des Ingenieurbüro Greiner vom 06.12.2021 sind durch die Änderungen die schalltechnischen Vorgaben eingehalten.

**einstimmig angenommen**

---

#### **4 Bauvoranfragen**

---

- 4.1 **Bauvoranfrage Nr. 01/2022  
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Kapellenstr. 19, Fl.Nr 189/3, Gemarkung Lützelburg  
Vorhaben: Aufstockung/Erweiterung des Gebäudes**
-

Die Bauvoranfrage war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 18.01.2022.

Die Bauherren planen die Aufstockung des Wohngebäudes Kapellenstr. 19 um ein Vollgeschoss; d. h. EG und OG.

**Beurteilung:**

Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kreuzfeld und Ziegelstadel“. Ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ist für alle Baubereiche festgesetzt.

Doch die einzelnen Baubereiche bzw. auch Änderungsbereiche haben unterschiedliche Festsetzungen, während am westlichen Randbereich I VG mit GRZ 0,4 und GFZ 0,7, DN 25 - 30 ° zulässig ist, ist der gegenüberliegende Bereich mit I + D, GRZ 0,4, GFZ 0,7 DN 47 – 51 ° festgesetzt. Im innenliegenden Bereich sind hauptsächlich II VG festgesetzt.

**Bauweise:**

Der gesamte Bebauungsplan setzt Baugrenzen mit offener Bauweise fest.

**Städtebauliche Einfügung:**

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück Kapellenstr. 19 ein WA mit I + D, GRZ 0,4, GFZ 0,7, offene Bauweise mit Satteldach und Dachneigung zwischen 47 - 51 ° fest. Ein zweites Vollgeschoss ist im Dachgeschoss zulässig.

Nachdem der Bebauungsplan keine Festsetzungen für Kniestockhöhen festlegt, sollte analog wie beim Bauantrag Kapellenstraße 16 verfahren werden; d. h. eine entsprechende Kniestockhöhe und Ausbau des Dachgeschosses als Vollgeschoss.

**Stellplätze:**

Stellplätze sind nachzuweisen und zu berechnen. Geplant ist derzeit eine Wohneinheit.

**1. Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen stellt die Zustimmung zur Aufstockung/Erweiterung des Wohnhauses mit zwei Vollgeschossen (EG + OG) in Gablingen, OT Lützelburg, Kapellenstraße 19, Fl.Nr. 189/3, Gemarkung Lützelburg in Aussicht.

**einstimmig abgelehnt**

**2. Beschluss:**

Der Gemeinderat empfiehlt die Aufstockung wie folgt:

- Orientierung am Haus Kapellenstraße 21
- Dachneigung zwischen 30 – 33 Grad
- Kniestockhöhe wie das südliche Gebäude Kapellenstraße 21
- Dachgeschoss als Vollgeschoss (EG + DG)

**einstimmig angenommen**

---

<b>5</b>	<b>Bauanträge</b>
----------	-------------------

---

<b>5.1</b>	<b>Bauantrag Nr. 38/2021 Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Waldstr. 15 a, Fl.Nr. 1011/2, Gemarkung</b>
------------	--

---

**Lützelburg**  
**Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage**

---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 18.01.2022.

Der Bebauungsbereich entlang der Waldstr. 15 (Fl.Nr. 1012/2) mit den weiteren Grundstücken Fl.Nr. 1011/2 und Fl.Nr. 1038, Gemarkung Lützelburg war bereits Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bauausschusssitzung am 13.07.2021 und der Beschlussfassung in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 27.07.2021.

Der gesamte Bebauungsbereich liegt im Bereich des Bebauungsplans „Lützelburg Nord“. Dieser setzt für diesen Bereich ein MI nach § 6 BauNVO fest, so dass das/die Bauvorhaben grundsätzlich zulässig sind.

Der Gemeinderat hat die grundsätzliche Zustimmung zur Bebauung der Grundstücke Fl.Nrn. 1011/2, 1012/2 und 1038 in Aussicht gestellt. Die Überbauung der Baugrenze wurde ebenfalls in Aussicht gestellt.

Die Zufahrt über das gemeindliche Spielplatzgrundstück wurde ausgeschlossen. Vielmehr wurde beschlossen, ein entsprechendes Baukonzept mit Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 1038 über die Grundstücke Fl.Nr. 1011/2 und 1012/2 mit Anschluss an die Waldstraße vorzulegen. Für die Erschließung wurde die Mindestbreite des Zufahrtsweges von 3,00 m empfohlen.

Das Baukonzept wird für diese Bebauung zugrunde gelegt und entspricht den Forderungen auch hinsichtlich der Zufahrt und Erschließung zum Grundstück Fl.Nr. 1038, Gemarkung Lützelburg mit einer Mindestbreite von 3 m.

**Beurteilung:**

Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lützelburg Nord“. Dieser setzt ein MI nach § 6 BauNVO fest.

**Erschließung:**

Die Erschließung ist gesichert.

**Bauweise**

Die östliche Baugrenze wird durch das Vordach der Einliegerwohnung minimal überbaut. Im nördlichen Bereich 1,13 m und im südlichen Bereich 1,06 auf eine Länge von 1,75 m. Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

**Städtebauliche Einfügung:**

Der Bebauungsplan legt in § 5.5 den Kniestock mit 0,50 cm fest. Die zulässige Kniestockhöhe wird um 12 cm überschritten auf 62 cm, gemessen von OKFB-Decke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk OK Sparren. Hierfür ist ebenfalls eine Befreiung erforderlich.

Weiterhin sind gem. §5 5.1 auf den Hauptgebäuden nur Satteldächer zulässig.

Der eingeschossige Anbau des Hauptgebäudes soll aus optischen Gründen mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Auch hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Das zweite Vollgeschoss ist ein vollständiges Geschoss als OG und liegt nicht im Dachraum, weshalb auch hier eine Befreiung erforderlich ist.

**Stellplätze:**

Laut Stellplatzsatzung sind zwei Stellplätze erforderlich. Diese werden in der Doppelgarage nachgewiesen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Gablingen, OT Lützelburg, Waldstraße 15 a, Fl.Nr. 1012/2, Gemarkung Lützelburg.

Die Zustimmung zur erforderlichen Befreiung wegen des zweiten Vollgeschosses als Obergeschoss, geringfügige Überschreitung der Baugrenze mit Vordach und Aufbringung eines Flachdachs am Anbau statt Satteldach wird erteilt.

**angenommen**

**Ja 15 Nein 0 Persönlich beteiligt 1**

### **Anmerkung:**

*GR Pius Kaiser ist nach Art. 49 GO von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.*

---

<b>5.2</b>	<b>Bauantrag Nr. 39/2021 Grundstück in Gablingen, Beim Edingberg 6, Fl.Nr. 2000/1, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Wohnhaus mit 2 WE und Garagen</b>
------------	--

---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 18.01.2022.

Das Vorhaben war bereits als Bauvoranfrage Bestandteil der Beratung in der BA-Sitzung am 16.03.2021 (TOP 2.4) und wurde in der GR-Sitzung am 23.03.2021 (TOP 5.4) wie folgt beschlossen:

Der Gemeinderat Gablingen stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses in Gablingen, Beim Edingberg 6, Fl.Nr. 2000/1, Gemarkung Gablingen, in Aussicht.

Für die Dachaufbauten und die Abweichung der Wandhöhe der Garage wird die Zustimmung zu den erforderlichen Befreiungen erteilt.

### **Beurteilung:**

Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Am Arenberg“.

Das Bauvorhaben befindet sich innerhalb der Baugrenzen und hält die Abstandsflächen (neues Baurecht) ein.

Nachdem der vorliegende Bauantrag identisch mit der Bauvoranfrage ist, wird auf weitere Ausführungen verzichtet. Auf den Sachvortrag der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 23.03.2021, S. 11 u. 12 wird verwiesen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses in Gablingen, Beim Edingberg 6, Fl.Nr. 2000//1, Gemarkung Gablingen

Für die Dachaufbauten und die Abweichung der Wandhöhe der Garage werden Befreiungen erteilt.

**einstimmig angenommen**

---

**5.3      Bauantrag Nr. 42/2021**  
**Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Kapellenstraße 16, Fl.Nr. 192/25,**  
**Gemarkung Lützelburg**  
**Vorhaben: Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses mit Carport**

---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 18.01.2022.

Dieser Bauantrag war bereits als Antrag auf Vorbescheid zur Beratung am 14.09.2021 im Bauausschuss und zur Beschlussfassung am 21.09.2021 im Gemeinderat.

Der Gemeinderat hat zum Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem bestehenden Keller mit Carport das gemeindliche Einvernehmen und die Zustimmung zu den erforderlichen Befreiungen erteilt, wobei

- das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- der Carport außerhalb der Baugrenze westlich zur Kapellenstraße in Nord-Süd-Richtung errichtet werden darf.

Der eingereichte Bauantrag entspricht dem Antrag auf Vorbescheid und die festgesetzten Bedingungen (Situierung Carport in Nord-Süd-Richtung westlich der Kapellenstraße, 2. Vollgeschoss im DG) werden eingehalten.

Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kreuzfeld und Ziegelstadel“ aus dem Jahr 1968.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Einfamilienhauses auf dem bestehenden Keller mit Carport in Gablingen, OT Lützelburg, Kapellenstr. 16, Fl.Nr. 192/25, Gemarkung Lützelburg.

Die Zustimmung zu den erforderlichen Befreiungen für ein zweites Vollgeschoss, welches im Dachgeschoss liegen muss, und die Errichtung des Carports außerhalb der Baugrenze in Nord-Süd-Richtung westlich der Kapellenstraße wird erteilt.

**angenommen**

**Ja 15 Nein 0 Persönlich beteiligt 1**

**Anmerkung:**

*GR Pius Kaiser ist nach Art. 49 GO von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.*

---

**5.4      Bauantrag Nr. 43/2021**  
**Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Waldstr. 15, Fl.Nr. 1012/2, Gemarkung**  
**Lützelburg**  
**Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage**

---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 18.01.2022.

Auf den Sachverhalt zum Bauantrag Nr. 38/2021, TOP 5.1 wird verwiesen.

**Beurteilung:**

Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lützelburg Nord“. Dieser setzt ein MI nach § 6 BauNVO fest.

**Erschließung:**

Die Erschließung ist gesichert.

**Bauweise**

Das Gebäude befindet sich innerhalb der Baugrenze und hält die Abstandsflächen ein.

**Städtebauliche Einfügung:**

Der Bebauungsplan legt Folgendes fest: MI, I+D, Dachneigung 30 - 35°.

Folgende Befreiung wird benötigt:

Das zweite Vollgeschoss ist ein vollständiges Geschoss als OG und liegt nicht im Dachraum.

**Stellplätze:**

Lt. Stellplatzsatzung sind zwei Stellplätze erforderlich, diese werden in der Doppelgarage nachgewiesen.

**Stellplätze:**

Lt. Stellplatzsatzung sind zwei Stellplätze erforderlich, diese werden in der Doppelgarage nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Gablingen, OT Lützelburg, Waldstraße 15, Fl.Nr. 1012/2, Gemarkung Lützelburg.

Die Zustimmung zur erforderlichen Befreiung wegen des zweiten Vollgeschosses als Obergeschoss wird erteilt.

**angenommen**

**Ja 15 Nein 0 Persönlich beteiligt 1**

**Anmerkung:**

*GR Pius Kaiser ist nach Art. 49 GO von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.*

<b>5.5</b>	<b>Bauantrag Nr. 44/2021 Grundstück in Gablingen, OT Holzhausen, Am Sonnenhang 2, Fl.Nr. 3544/9, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Wohnhausersatzneubau</b>
------------	---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 18.01.2022.

Der Gemeinderat wurde in der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses am 13.07.2021 in Kenntnis gesetzt, dass im OT Holzhausen, Am Sonnenhang 2, Fl.Nr. 3544/9, Gemarkung Gablingen für ein Siedlerhaus eine komplette Baugenehmigung vorliegt und das Gebäude zu jeder Zeit bewohnt war. Die Unterlagen, teilweise aus dem Staatsarchiv dokumentieren alles sehr genau. Vom Landratsamt wurde unter diesen Gegebenheiten die Zustimmung für einen Ersatzbau signalisiert. Der vorliegende Bauantrag ist ein fast identischer Ersatzbau.

**Beurteilung:**

Das Vorhaben wird nach § 35 BauGB beurteilt. Da kein Privilegierungstatbestand vorliegt beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 i.V.m. Abs. 4 BauGB.

Demnach ist ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich zulässig, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Beeinträchtigung öffentlicher Belange sind in § 35 Abs. 3 BauGB genannt.

Allerdings ist dies für das geplante Vorhaben nicht ausschlaggebend, da die Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht für ein nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zulässigen Gebäudes – Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle – gilt.

Ein Ersatzbau nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- a) Das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden (d.h. mit Baugenehmigung).
- b) Das vorhandene Gebäude weist Missestände oder Mängel auf.
- c) Das Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird. Im Wege der Erbfolge muss es vom neuen Eigentümer oder dessen Familie selbst genutzt werden.

Die beiden letzten Voraussetzungen Buchst. c) und Buchst. d) sind nicht erfüllt. Es wohnt weder ein Familienmitglied dort, noch ist geplant, das Wohnhaus selbst zu nutzen. Das Gebäude muss mind. 2 Jahre selbst vom Eigentümer genutzt worden sein und das neu errichtete Gebäude muss vom Eigentümer für den Eigenbedarf selbst genutzt werden.

*Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Augsburg wurde festgestellt, dass kein Ersatzbau möglich ist, wenn der sogenannte „Rheumaparagraph“ (§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 c BauGB) nicht erfüllt ist (d. h. längere Zeit tatsächliche Eigennutzung durch den Eigentümer selbst mind. 2 Jahre). Auch eine bisherige Nutzung durch Familienangehörige wäre nicht ausreichend. Nur der Erbfolgefall wäre eine gesetzliche Ausnahme; diese ist jedoch hier nicht gegeben.*

#### **Geplante Art der Nutzung :**

Wohnen und Abbruch des bestehenden Gebäudes.

#### **Bauweise:**

Das Gebäude wird unter Einhaltung der Abstandsflächen errichtet und hat eine Länge von 11,48 m und eine Tiefe von 8,48 m. Es ist unterkellert, u.a. mit einem Technik- und Arbeitsraum, Kellerlager und Sanitärbereich. Im Erdgeschoss befinden sich die Wohnräume, im DG die Schlafräume.

#### **Erschließung**

Die Erschließung ist für diesen Bereich in Holzhausen gesichert.

#### **Stellplätze:**

Es sind zwei Stellplätze am Grundstück geplant.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Wohnhausersatzneubau in Gablingen, OT Holzhausen, Am Sonnenhang 2, Fl.Nr. 3544/9, Gemarkung Gablingen.

*Eine familienbezogene Nutzung ist derzeit nicht gegeben.*

**einstimmig abgelehnt**

Die Deutsche Glasfaser hat erneut einen Antrag auf Plakatierung gestellt. Während der Bauphase, voraussichtlich vom 1. Februar bis 1. Dezember 2022, soll mit 6 Bauzaunbannern und 50 Hohlkammerplakaten für den Glasfaserausbau geworben werden.

Der Antrag wird von den Gemeinderäten ausführlich diskutiert.

Es wird vorgebracht, dass teilweise die alten Plakate der Dt. Glasfaser noch nicht entfernt wurden.

2. Bürgermeister Christian Kaiser sieht generell kein Problem bei einer Zustimmung.

Sollten die Plakate nicht fristgerecht entfernt werden, so muss eine Ersatzmaßnahme zur Beseitigung durch die Gemeinde vorgenommen, sowie die entstandenen Kosten dem Antragsteller entsprechend in Rechnung gestellt werden.

Insgesamt gesehen ist die Verwirrung bei den Bürgern und Bürgerinnen sehr groß. An 1. Stelle steht die Information, so GR Wetzstein. Er hält eine neue Plakatierung zum jetzigen Zeitpunkt für falsch, da u. a. eine Abstimmung der beiden Anbieter noch nicht geklärt ist.

Die Meinungen gehen sehr weit auseinander, resümiert Frau Ruf. Der Glasfaserausbau ist für unsere Gemeinde sehr wichtig. Es soll beiden Anbietern die Möglichkeit der Werbung gegeben werden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zur Plakatierung während der aktiven Bauphase.

**angenommen**

**Ja 10 Nein 6**

---

<b>7</b>	<b>Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 14.12.2021</b>
----------	--

---

### **Beschluss:**

Die Niederschrift vom 14.12.2021 wird genehmigt.

**einstimmig angenommen**

---

<b>8</b>	<b>Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen</b>
----------	--

---

Frau Ruf gibt die Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 30.11.2021 bekannt:

- Stromlieferung 2022: Es soll Ökostrom bezogen werden. Das Ausschreibeverfahren wird wiederholt, da die Angebote eine sehr kurze Preisbindungsfrist haben. Sie wurde beauftragt an den günstigsten Anbieter mit einer Laufzeit vom 01.01. – 31.12.2022 zu vergeben. Das wirtschaftlichste Preisangebot wurde von den Stadtwerken Dachau mit 16,0 Cent/kWh (= Grundpreis) abgegeben.
- Vergabe: Erweiterung KITA „St. Martin“ – Stromnetzanschluss an die LEW Verteilnetz GmbH zu 17.654,84 € brutto.
- Vergabe: Erschließung „Westl. Ortsrand“, Baugrunduntersuchung an das Ingenieurbüro Kling Consult zu 5.920,25 € brutto.
- Vergabe: Erweiterung KITA „St. Martin“ – Nachforderung zu den Dachdeckerarbeiten mit 8.500,00 € netto zuzüglich MWSt.

**Kenntnis genommen**

---

## 9 Informationen aus der Verwaltung

---

Frau Ruf informiert zum **Glasfaserausbau in Gablingen, Lützelburg und Siedlung**: Die Deutsche Glasfaser und die Deutsche Telekom bauen nach aktuellem Stand jeder für sich ein Glasfasernetz in den drei Ortsteilen. Zwei Gespräche mit den beiden Anbietern und der Gemeindeverwaltung waren nicht erfolgreich. Von Seiten der Gemeinde Gablingen wird der Ausbau in einer Baustelle mit zwei Glasfaserleitungen gefordert. Die beste Lösung wäre eine Einigung zum gemeinsamen Ausbau der Deutschen Glasfaser zusammen mit der Deutschen Telekom. Die Bürgerinnen und Bürger hätten dann bei einem Anschluss sechs Anbieter zur Auswahl. Am 01.02.2022 findet dazu ein weiteres Gespräch statt. Die Gemeinde hat einen fachlichen Berater eingeschaltet.

### **Erweiterung KITA „St. Martin“**

#### **Baustandsbericht des Leiters des Technischen Bauamtes**

Herr Fiedler hat am 03.01.2022 die Stelle angetreten. Er bedankt sich für den guten Einstieg bei der Verwaltung. Er war auf der Baustelle und hat an der Sitzung der Projektgruppe am 13.01.2022 teilgenommen.

Beim Bauabschnitt 1 konnten bis 31.12.2021 die Wände und die Decke montiert werden. Bis Ende dieser Woche werden die Ständerwände und die Decke des Bauabschnitt 2 montiert sein. Die Glaselemente sind bestellt (Lieferung KW 7). Laut Bauzeitenplan ist das Ziel die Fertigstellung bis September 2022. Die Erschließung über den Schluenweg wird evtl. erst später möglich sein. Im August sollen die Außenanlagen hergestellt werden. Die Maßnahmen werden mit der Kindergartenleitung abgestimmt.

Es sind insgesamt 3,6 Mio. € an Gesamtkosten veranschlagt, bis heute wurden Aufträge mit ca. 2,6 Mio. € vergeben. Wir liegen aktuell um ca. 300.000 € über der Kostenschätzung (ca. 8,6 %). An großen Posten kommen noch die Außenanlagen und die Möblierung.

### **Kenntnis genommen**

---

## 10 Anfragen der Gemeinderäte

---

GR Wittmann äußert sich überrascht zu einem kürzlich verteilten Flyer des CSU-Ortsverbandes. Zum Thema Ortszentrum wurden Aussagen veröffentlicht, die seiner Meinung nach vorher nicht endgültig geklärt waren. Des Weiteren wurde das Titelbild angesprochen, dass sich Herr Wittmann nicht erklären konnte.

Auch GR Almer äußert sich ebenfalls negativ zum verteilten Flyer. Die angesprochenen Themen sind schließlich das Ergebnis des Gemeinderates mit all seinen Fraktionen und wurden nicht nur von der CSU-Fraktion unterstützt. Das Titelbild mit der Geschichte zu dem abgebildeten Schloss lässt viele Fragen offen.

Dem schlossen sich weitere Gemeinderäte an.

Bürgermeisterin Ruf entgegnet, dass die Information zum gegenwärtigen Planungsstand beim Thema Ortszentrum das Ergebnis der letztjährigen Klausurtagung wiedergeben. Trotzdem zeigt sie Verständnis für die konstruktive Kritik, die sie mit dem neuen Ortsvorsitzenden besprechen wird. Ihr ist auch künftig eine gute Zusammenarbeit mit allen Fraktionen des Gemeinderates wichtig.

GR Wetzstein schlägt einen Antrag für ein gemeinsames Vorgehen hinsichtlich Öffentlichkeitsarbeit vor. Dafür soll bei den umliegenden Gemeinden zur Pressearbeit nachgefragt werden. Gemeindeanzeiger und Webseite reichen seiner Meinung nicht aus.

Bürgermeisterin Ruf schlägt vor bzw. bittet, diesen Vorschlag in Form eines Antrages auszuformulieren, um das Thema in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen behandeln zu können.

GR Pius Kaiser fragt nach dem Sachstand bei der **Baulandausweisung**. Frau Ruf teilt mit, dass beim Baugebiet „Westlicher Ortsrand“ die Ausschreibung der Erschließung läuft. Die Vergabe ist für April vorgesehen. Der Kriterienkatalog zur Vergabe von Bauland ist Thema der Gemeindeentwicklungsausschusssitzung am 08.02.2022. Sie ist überzeugt, dass sich hier in diesem Jahr etwas bewegt.

GR Pius Kaiser informiert über die Plakatierungsmöglichkeit für Vereine, die er zusammen mit GR Martin Uhl auf den Weg gebracht hat. Er wird die Vereinsvorstände entsprechend informieren.

---

<b>11</b>	<b>Termine</b>
-----------	----------------

---

Die nächste Gemeinderatssitzung wird am 15.02.2022 stattfinden.

Um 20:40 Uhr schließt 1. Bürgermeisterin Karina Ruf die Sitzung des Gemeinderates.

Karina Ruf  
1. Bürgermeisterin

Therese Schuster  
Schriftführerin