

Niederschrift

Sitzung: öffentliche Sitzung des Gemeinderates (GR/017/2022)
Datum: Dienstag, 22.11.2022
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 22:57 Uhr
Ort: Rathaus Gablingen - Sitzungssaal

Anwesend:

Vorsitzende

1. Bürgermeisterin Karina Ruf

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Erwin Almer	
Gemeinderat	Philipp Brauchler	
Gemeinderat	Wolfgang Dehmel	
Gemeinderat	Dr. Albert Eding	
Gemeinderat	Helmut Grieshaber	
Gemeinderat	Klaus Heidenreich	
2. Bürgermeister	Christian Kaiser	
Gemeinderat	Pius Kaiser	
Gemeinderat	Werner Kapfer	
Gemeinderat	Christoph Luderschmid	(anwesend ab 20:00 Uhr zu TOP 2)
Gemeinderat	Franz Rotter	
Gemeinderat	Martin Uhl	
Gemeinderat	Josef Wetzstein	
Gemeinderat	Thomas Wittmann	
Gemeinderätin	Lena Zimmermann	

Schriftführerin

Therese Schuster

Verwaltung

Roland Wegner

Weitere Anwesende

Zu TOP 2: Herr Dr. Markus Brem

Abwesend und entschuldigt:

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Dr. Max Lang	(privat verhindert)
-------------	--------------	---------------------

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

- 1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung
- 2 Bau eines Nahwärmenetzes in Gablingen-Siedlung 168/2022
- 3 Lebensmittelvollsortimenter in Gablingen
Informationen zum aktuellen Sachstand
- 4 Bauvoranfrage Nr. 14/2022 155/2022
Grundstück in Gablingen, Fl.Nr. 1221 und 1222 Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Erneuerung eines Unterstands
- 5 Anträge auf Vorbescheid
- 5.1 Antrag auf Vorbescheid Nr. 01/2022 161/2022
Grundstück in Gablingen OT Lützelburg, Gablinger Str. 26, Fl.Nr. 484/34, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Doppelhaus mit 2 Doppelgaragen
- 5.2 Antrag auf Vorbescheid Nr. 02/2022 163/2022
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Am Stocket 36, Fl.Nr. 282/3 Teilfl., Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
- 6 Bauanträge
- 6.1 Bauantrag Nr. 30/2022 159/2022
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Talstr. 7, Fl.Nr. 62, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Neubau von 3 Reihenhäusern mit Garagen
- 6.2 Bauantrag Nr. 31/2022 157/2022
Grundstück in Gablingen, OT Holzhausen, Wertinger Str. 3, Fl.Nr. 3421, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Einfamilienhaus mit Garage
- 6.3 Bauantrag Nr. 32/2022 156/2022
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Am Stocket 14, Fl.Nr. 137/2, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Kaltwintergarten
- 6.4 Bauantrag Nr. 34/2022 158/2022
Grundstück in Gablingen, Hauptstr. 25, Fl.Nr. 198, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Nutzungsänderung eines SB-Lebensmittelgeschäftes zu einem Sonderpreis-Baumarkt
- 7 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 15.11.2022
- 8 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen
- 9 Informationen aus der Verwaltung
- 10 Termine
- 11 Anfragen der Gemeinderäte

Öffentliche Sitzung

1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung

Erste Bürgermeisterin Frau Ruf eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche Gemeinderatssitzung. Sie begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Der TOP Bauantrag Nr. 35/2022: Teilabbruch und Neubau eines Einfamilienhauses in Holzhausen, Kaffeeberg 16 wird von der Tagesordnung genommen, da zur Beurteilung dieses Vorhabens die Aussage der Bauamtsleiterin Frau Kraus (derzeit im Urlaub) wichtig ist. Der Bauantrag wird in der Gemeinderatssitzung am 06.12.2022 behandelt.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

einstimmig angenommen

2 Bau eines Nahwärmenetzes in Gablingen-Siedlung

Bürgermeisterin Frau Ruf begrüßt Herrn Dr. Markus Brem und bittet um die Vorstellung des Nahwärmekonzepts der Firma kWh GbR, Kraft und Wärme aus der Heimat in Kooperation mit der HERAG, Holz Energie Regio AG.

Ein Nahwärmenetz dient als Lösung der örtlichen Energiewende. Laut Herrn Dr. Brem ist Wärme aus Abwärme und Holzhackschnitzel aktuell die günstigste Wärme. Die Versorgung ist sicherer als fossile Energie aus dem Ausland. Ein Nahwärmenetz bringt erhebliche wirtschaftliche Vorteile für die Hauseigentümer aufgrund des niedrigen Primärenergiefaktors (PEF). Energie aus diesem System ist zukunftsfähig, lokal, regenerativ.

Herr Dr. Brem stellt anhand des Neubaugebiets in Gablingen-Siedlung sein Konzept vor. Eine Aufstellung zu den voraussichtlichen Kosten und eine Zeitschiene wird präsentiert. Die Gemeinde kann sich mit einbringen (z. B. durch Übernahme einer Bürgschaft).

Frau Ruf fragt nach, ob ein bestimmter Prozentsatz der Haushalte, die an das Nahwärmenetz anschließen wollen, notwendig ist. Herr Dr. Brem nennt keinen Prozentsatz, allerdings handelt es sich um ein privatwirtschaftliches Vorhaben (je mehr desto besser). Mit einem Fragebogen an alle Haushalte und einer Infoveranstaltung könnte das Interesse abgeklärt werden. Zur Betreuung der erforderlichen Hackschnitzelanlage wäre ein lokales Management (z. B. 1 – 2 Personen aus der Gemeinde) von Vorteil.

Die Fragen aus den Reihen der Gemeinderäte, z. B. zur Preisbildung, Weiternutzung einer vorhandenen PV-Anlage, vorgeschlagene Versorgungspunkte, Netzausbau, Pufferspeicher werden von Herrn Dr. Brem beantwortet.

Frau Ruf bedankt sich bei Herrn Dr. Brem für die ausführlichen Informationen.

Nachdem Herr Dr. Brem die Sitzung verlassen hat, teilt Frau Ruf mit, dass sie keine Empfehlung für einen Anbieter aussprechen wird. Das Ziel ist die Bürger*innen der Siedlung an ein Nahwärmenetz anzubinden. Ob es kommt, liegt in der Hand der Bürger*innen.

Zum weiteren Vorgehen wird vorgeschlagen, heute nur die Grundsatzentscheidung zu treffen.

Der Beschluss über die Entscheidung für einen der beiden Anbieter bzw. eines der beiden Konzepte erfolgt in der Gemeinderatssitzung am 06.12.2022.

Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen beschließt, den Ausbau einer Nahwärmeversorgung im Ortsteil Gablingen-Siedlung auf den Weg zu bringen.

einstimmig angenommen

3 Lebensmittelvollsortimenter in Gablingen Informationen zum aktuellen Sachstand

Frau Ruf teilt mit, dass in der heutigen Gemeinderatssitzung ein Antrag auf Nutzungsänderung von einem Lebensmittelgeschäft zu einem Sonderpreis-Baumarkt beraten und beschlossen wird. Es handelt sich um das Gebäude, das bis letztes Jahr als Lebensmittelgeschäft genutzt wurde. Auf Wunsch von Gemeinderäten informiert Frau Ruf über den aktuellen Sachstand.

Im Gemeindeanzeiger vom 04.11.2022 und auf der Internetseite hat Frau Ruf über den Eingang der Nutzungsänderung berichtet. Nachdem nicht sicher ist, ob die Bauvoranfrage aus dem letzten Jahr zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters auf dem Grundstück zwischen dem alten Markt und der Schmutter weiterverfolgt wird, hat Frau Ruf nochmals Kontakt zu Projektentwicklern aufgenommen und nach einem anderen in Frage kommenden Grundstück gesucht. Alle in Betracht kommenden Grundstücke liegen im Außenbereich. Als erster Schritt muss ein Eigentümer gefunden werden, der sein Grundstück veräußert. Dann wird geprüft, ob ein Bauleitverfahren für den Bau eines Lebensmittelvollsortimenters eingeleitet werden kann. Hinderungsgründe sind z. B. das Anbindungsgebiet, das Überschwemmungsgebiet oder der Grünzug in der Regionalplanung. Derzeit wird ein Grundstück geprüft. Frau Ruf betont, dass sie mit Nachdruck an einer Lösung arbeitet, allerdings immer nur eine Vermittlerrolle zwischen Projektentwickler und Eigentümer einnimmt.

Als Vertreter der Eigentümergemeinschaft bittet 2. Bürgermeister Christian Kaiser um Erteilung des Worts. Der Gemeinderat stimmt zu. Herr Kaiser bezieht sich auf den Artikel in der heutigen AZ und stellt klar, dass auch seines Erachtens in Gablingen ein Lebensmittelmarkt benötigt wird. Es wurden diverse Gespräche mit unterschiedlichsten Betreibern, privaten Betreibern und Fachleuten geführt mit dem Ergebnis, dass die Belegung des Bestandsmarkts als Lebensmittelmarkt aussichtslos sei. Ein Abbruch des bestehenden Markts und ein Neubau auf diesem Grundstück ist damals wie heute keine Option. Zur positiv beschiedenen Bauvoranfrage für die Errichtung eines neuen Marktes auf dem Nachbargrundstück hat er die Auflage bekommen, für den bestehenden Markt ein Nutzungskonzept vorzulegen. Persönlich sieht Herr Kaiser die Lösung mit dem Baumarkt als gutes Gesamtkonzept und sinnvolle Nutzung. Die Eigentümergemeinschaft hat sich in den letzten 1 ½ Jahren intensiv damit beschäftigt und ist weiterhin bestrebt, eine Lösung zu finden. Die derzeitigen Rahmenbedingungen, z. B. Kostensteigerungen bei Energie und Baustoffen, erschweren dies erheblich.

Frau Ruf bedankt sich für diese wichtigen Informationen. Im Anschluss erteilt Frau Ruf den Gemeinderäten das Wort.

Die erfolgte Erklärung wird von einigen Gemeinderäten als sehr einseitig moniert. Man gibt zu bedenken, dass die Grundstückseigentümer nicht auf das Kaufangebot der Gemeinde Gablingen eingegangen sind. Zwar habe man durchaus Verständnis für Entscheidungen im Rahmen der Wirtschaftlichkeit, jedoch hätte man sich diese Informationen früher erwartet. Zur anstehenden Entscheidung zur Nutzungsänderung des derzeit leerstehenden Marktes in einen Sonderpreis-Baumarkt wird intensiv diskutiert. Es wird erinnert, dass damals ausdrücklich der Errichtung eines SB-Marktes (Lebensmittel) zugestimmt wurde.

Bürgermeisterin Ruf bedankt sich für den Meinungs austausch und zeigt auch Verständnis für den Rollenkonflikt des Grundstückseigentümers. Sie setzt sich weiter dafür ein, dass es in Gablingen wieder einen Lebensmittelmarkt geben wird.

**4 Bauvoranfrage Nr. 14/2022
Grundstück in Gablingen, Fl.Nr. 1221 und 1222 Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Erneuerung eines Unterstands**

Die Bauvoranfrage war Gegenstand der Beratungen in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 03.11.2022.

Im Jahre 2019 wurde bereits mit mehreren Beratungen die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Gartenhauses als „Vereinsheims“ auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1221 und 1222, Gemarkung Gablingen abgelehnt. Eine Beteiligung des Petitionsausschusses beim Bayer. Landtag brachte kein anderes Ergebnis. Im Jahr 2020 wurde eine erneute Bauvoranfrage „Ersatz für Pergola“ eingereicht. Diese Bauvoranfrage wurde mehrheitlich in der Gemeinderatssitzung am 17.11.2020 abgelehnt.

Die vorliegende Bauvoranfrage hat die gleichen Ausmaße wie in der Planzeichnung 2020 zum Inhalt. Folgende Änderungen sind in der Planskizze dargestellt:

Planung 2020: L. 12,00 m, B. 7,20 m,
Innenraumaufteilung; WC, 4,04 qm, Geräteraum 10,29 qm, Aufenthaltsraum 23,71 qm, Unterstand 35,62 qm

Planung 2022: L. 12,00 m, B. 7,20 m
Innenraumaufteilung: WC 4,04 qm, Geräteraum 10,29 qm, Unterstand 60,76 qm.

Es ist vorgesehen, den Unterstand zu erneuern und damit einen offenen Unterstand mit einem kleinen geschlossenen Geräteraum/Werkstatt zu schaffen, damit die Gerätschaften und Werkzeuge auf dem Platz geschützt und sicher gelagert werden können. Weiterhin ist der Einbau einer Toilette geplant.

Beurteilung:

Die bauplanungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens hat sich nicht geändert. Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und wird nach § 35 BauGB beurteilt. Ein Privilegierungstatbestand aus § 35 Abs. 1 BauGB ist nicht erfüllt. Demnach handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich, das nach § 35 Abs. 2 BauGB geprüft wird. Sonstige Vorhaben im Außenbereich können zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zur Erneuerung des Unterstands auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1221 und 1222, Gemarkung Gablingen unter der Maßgabe, dass die Wände nicht geschlossen werden in Aussicht.

Eine künftige Zustimmung zu einem Vereinsheim wird definitiv verneint. Bei einem Vergehen gegen diese Vorgaben wird ein Rückbau des gesamten Gebäudes verlangt.

angenommen

Ja 14 Nein 2

5 Anträge auf Vorbescheid

5.1 Antrag auf Vorbescheid Nr. 01/2022
Grundstück in Gablingen OT Lützelburg, Gablinger Str. 26, Fl.Nr. 484/34, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Doppelhaus mit 2 Doppelgaragen

Der Antrag auf Vorbescheid war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 03.11.2022. Dieses Bauvorhaben lag bereits als Bauvoranfrage in der Bauausschusssitzung am 07.12.2021 und in der Gemeinderatssitzung am 14.12.2021 vor. Der Gemeinderat hat einstimmig die Zustimmung zu diesem Bauvorhaben unter den gegebenen rechtlichen Aspekten des § 35 BauGB abgelehnt.

Der Kreisbaumeister im Landratsamt Augsburg beurteilt in seiner Stellungnahme die Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich ebenso wie die Gemeinde Gablingen und sieht für das Grundstück eine klar abgegrenzte Außenbereichsfläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

Die Erschließungssituation ist zudem lediglich durch einen unbefestigten Feldweg geprägt. Eine Doppelhausbebauung führt zu einer Verfestigung einer Splittersiedlung.

Eine Zustimmung zu diesem Außenbereichsvorhaben ist nur unter den in § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB dargestellten Voraussetzungen möglich. Die Punkte § 35 Abs. 4 Nr. 2 Buchst. c) und Buchst. d) BauGB sind allerdings nicht erfüllt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage in Gablingen, OT Lützelburg, Gablinger Straße 26, Fl.Nr. 484/3, Gemarkung Lützelburg.

abgelehnt

Ja 15 Nein 0

Anmerkung:

GR Wittmann ist beim Beschluss nicht im Sitzungssaal anwesend.

5.2 Antrag auf Vorbescheid Nr. 02/2022
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Am Stocket 36, Fl.Nr. 282/3 Teilfl., Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Der Antrag auf Vorbescheid war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 03.11.2022.

Das Grundstück Fl.Nr. 282/3 Teilfläche, Gemarkung Lützelburg befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Kreuzfeld und Ziegelstadel“. Für den östlichen Grundstücksbereich, der bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, ist ein Baufeld festgesetzt. Der westliche Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 282/3 Teilfl. liegt außerhalb der Baugrenze und grenzt an eine Grünfläche mit markanten Bäumen und Sträuchern, sog. Ortsrandeingrünung, die dann im südöstlichen Bereich als Biotopsfläche dargestellt ist, an. Eine umfassende Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde wird angeregt.

Für dieses Grundstück wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 17.12.2002 eine Zustimmung zur Bauvoranfrage erteilt. Für das jetzt bestehende Einfamilienhaus wurde der Befreiung von den festgesetzten zwei Vollgeschossen zugestimmt und dadurch die Bebauung mit einem eingeschossigen Gebäude ermöglicht. Weiterhin wurde bei einer Grundstücksteilung die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes insoweit in Aussicht gestellt, dass bei einem neuen Grundstück eine Bauweise von höchstens I + D verwirklicht werden kann und die Bau-

grenze um 10 bis 12 m nach Westen verschoben wird.

Der vorliegende Antrag auf Vorbescheid stellt sich wie folgt dar:

Ausmaße des Gebäudes 12,00 x 14,00 m/Verbindungsgang zur geplanten Doppelgarage mit den Ausmaßen 6,40 m x 6,55 m.

Das Kellergeschoß wird im Hang integriert. Das Gebäude soll mit einem Satteldach, Dachneigung 28° und einer Gesamtfirsthöhe von 5,98 m (nach Süden) realisiert werden. Die nördliche Traufhöhe, mit sichtbarem Keller beträgt 7,94 m.

Ein Erschließungskonzept liegt vor. Für die Trinkwasserversorgung ist ein neuer zusätzlicher Wasserleitungshausanschluss zu verlegen.

Um das Vorhaben zu realisieren sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Beurteilung der Verwaltung:

Wie bereits dargestellt, ist für diese Teilfläche keine Baufläche mehr vorhanden und es wären die Grundzüge der Planung berührt, so dass in diesem Bereich kein weiteres Baurecht möglich ist. Allerdings wurde im Jahr 2002 eine Zustimmung für die Bauvoranfrage in Aussicht gestellt; welche allerdings nicht durch das Landratsamt Augsburg mit einem Vorbescheid rechtlich geprüft worden ist.

Da die Erschließung gesichert ist, wäre eine zusätzliche Bebauung machbar. Allerdings muss das Thema Ortsrandeingrünung und schützenswerte Grünfläche sowie das benachbarte Biotop durch die Untere Naturschutzbehörde noch geprüft werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und der rechtlichen Prüfung durch das Landratsamt Augsburg das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der westlichen Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 282/3, Gemarkung Lützelburg. Darüber hinaus wird die Zustimmung zu den erforderlichen Befreiungen unter diesem Vorbehalt erteilt.

Eine Änderung des Bebauungsplans wird nicht befürwortet, da dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Gablingen weder erforderlich ist, noch besteht ein Anspruch der Bauherren auf die Aufstellung eines Bebauungsplans oder einer städtebaulichen Satzung (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Die Erschließung ist komplett auf Kosten der Bauherren herzustellen.

einstimmig angenommen

6 Bauanträge

6.1 Bauantrag Nr. 30/2022 Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Talstr. 7, Fl.Nr. 62, Gemarkung Lützelburg Vorhaben: Neubau von 3 Reihenhäusern mit Garagen

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 03.11.2022 und als Bauvoranfrage in den Bau- und Umweltausschusssitzungen und Gemeinderatsitzungen im Januar, Februar, März und zuletzt im Mai 2022.

In der Sitzung des Gemeinderats am 24.05.2022 lag eine Anfrage für ein aufgeständertes Pultdach und in der Mitte ein Flachdach vor, um eine PV-Anlage zu verwirklichen. Diese Planung

wurde einstimmig abgelehnt.

Es wurde nochmals auf die Drehung der beiden Stellplätze an der Ostseite hingewiesen, damit diese vom Grundstück und nicht direkt von der Straße aus angefahren werden können.

Der Beschluss für ein versetztes Pultdach beim geplanten Dreispänner wurde aufrechterhalten.

Der nun vorliegende Bauantrag über die Errichtung eines Dreispanners entspricht bis auf die Drehung der Stellplätze den Vorgaben.

Die Erschließung ist gesichert.

Die Nachbarunterschriften der Grundstücke Fl.Nrn. 49, 64/2 und 64/3 sind nicht vorhanden.

GR Rotter weist nochmals auf die extrem dichte Bebauung und die zu erwartenden Probleme durch in der schmalen Talstraße parkende Fahrzeuge hin.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zum Neubau von 3 Reihenhäusern mit Garagen in Gablingen, OT Lützelburg, Talstr. 7, Fl.Nr. 62, Gemarkung Lützelburg.

Die Stellplätze 7 und 8 (mit Dienstbarkeit für das Anwesen Talstr. 5 gesichert) sind in West-Ost-Richtung zu drehen, damit diese vom Grundstück angefahren werden.

Ein Besucherparkplatz ist noch nachzuweisen.

Weiterhin muss die vor dem Grundstück bestehende Zisterne für die Freiwillige Feuerwehr auf dem gemeindlichen Grundstück jederzeit frei und anfahrbar sein.

angenommen

Ja 15 Nein 1

**6.2 Bauantrag Nr. 31/2022
Grundstück inn Gablingen, OT Holzhausen, Wertinger Str. 3, Fl.Nr. 3421, Gemarkung Gablingen
Vorhabenn: Einfamilienhaus mit Garage**

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 03.11.2022.

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

Geplant ist ein Einfamilienhaus mit Garage und den Ausmaßen B. 8,44 m x L. 10,24 m. Die dargestellte Höhenlage mit Geländeaufschüttungen wurde durch den Kreisbaumeister mit der Planerin festgelegt.

Im Bereich der Wertinger Straße ist offene Bauweise gegeben, d. h. Einhaltung der Abstandsflächen nach allen Seiten. Die Abstandsflächen des Hauptgebäudes werden eingehalten. Für die Garage ist eine Abstandsflächenübernahme erforderlich, da die mittlere Wandhöhe von 3,00 m durch die Geländelage überschritten wird. Der Nachbar hat die Abstandsflächenübernahme unterzeichnet.

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein (§ 34 Abs.1 Satz 1 BauGB). Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Gestalterische Vorschriften kommen deshalb nicht zum Ansatz.

Gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung müssen für das Vorhaben zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Diese sind mit der Einzelgarage und einem offenen Stellplatz nachgewiesen.

Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Die Erschließung ist gesichert. Der Entwässerungsplan liegt vor.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage in Gablingen, OT Holzhausen, Wertinger Str. 3, Fl.Nr. 3421, Gemarkung Gablingen.

einstimmig angenommen

**6.3 Bauantrag Nr. 32/2022
Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Am Stocket 14, Fl.Nr. 137/2, Gemarkung Lützelburg
Vorhaben: Kaltwintergarten**

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 03.11.2022.

Die Bauwerber planen die Errichtung eines Kaltwintergartens mit einer Tiefe von 6,80 m und einer Breite von 3,60 m.

Beurteilung:

Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kreuzfeld und Ziegelstadel“ aus dem Jahre 1967. Dieser setzt für diesen Grundstücksbereich ein Allgemeines Wohngebiet „WA“ nach § 4 BauNVO fest.

Der Bebauungsplan legt fest, dass

1. (§ 7 Abs. 1 der textl. Festsetzungen) Dacheindeckungen haben in Ziegel zu erfolgen. Geplant ist eine Eindeckung in Glas (Verbundsicherheitsglas).
 - Hierfür ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.
2. Dachneigung ist mit 25 bis 30° festgesetzt. Geplant sind 4 Grad Dachneigung und ein Pultdach, entgegen eines Satteldachs.
 - Hierfür sind ebenfalls Befreiungen von den Festsetzungen erforderlich.
3. Die Firstrichtung des Hauptgebäudes ist mit West-Ost festgesetzt. Das Hauptgebäude (Dreispanner) hat allerdings bereits eine gedrehte Firstrichtung von Nord-Süd, der Wintergarten wird an diese Firstrichtung angepasst.
 - Hierfür ist ebenfalls eine Befreiung von den Festsetzungen erforderlich.
4. Abweichung von Art. 28 Brandmauer – Bayer. Bauordnung
Die Ausführung des Kalt-Wintergartens erfolgt in nicht brennbaren Baustoffen (Aluminium und Glas) und zur Grundstücksgrenze des Reihenmittelhauses; allerdings ist das Reihenmittelhaus 1,50 m nach hinten versetzt. Hier wäre normalerweise eine Brandwand erforderlich, was allerdings durch die Ausführung mit Verbundglas und Aluminium nicht erforderlich ist.
 - Eine Abweichung von dieser bauordnungsrechtlichen Vorschrift ist erforderlich.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Das Bauvorhaben löst keinen weiteren Stellplatzbedarf aus.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines Kaltwintergartens in Gablingen, OT Lützelburg, Am Stocket 14, Fl.Nr. 137/2, Gemarkung Lützelburg.

Die Zustimmung zu den erforderlichen Befreiungen für die Aufbringung eines Glasdaches, Errichtung eines Pultdaches mit 4 Grad Dachneigung, Firstrichtung Nord-Süd sowie die Zustimmung zur erforderlichen Abweichung der bauordnungsrechtlichen Vorschrift, Art. 28 BayBO (Brandwand) wird erteilt.

einstimmig angenommen

6.4 Bauantrag Nr. 34/2022 Grundstück in Gablingen, Hauptstr. 25, Fl.Nr. 198, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Nutzungsänderung eines SB-Lebensmittelgeschäftes zu einem Sonderpreis-Baumarkt

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratungen in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 03.11.2022.

Die Grundstückseigentümer planen den leerstehenden Lebensmittelmarkt in einen Sonderpreis-Baumarkt um zu nutzen.

Planungsrechtlich ist dieser Bereich als Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen.

Die Verkaufsfläche wird durch geringfügige Innenraumumbauten von 678,73 qm auf 745,48 qm vergrößert. Der Verkaufsraum wird mit einem System von Regalen entsprechend anders genutzt. Das Gebäude bleibt äußerlich unverändert.

Allerdings wird eine Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Gablingen beantragt. Nr. 3.2 der Richtlinie der Stellplatzsatzung schreibt für Verbrauchermärkte je 10 qm Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz vor. Derzeit sind laut jetziger Verkaufsfläche mit 678,73 qm 68 Stellplätze erforderlich. Die Bauwerber planen anstatt des festgesetzten Stellplatzschlüssels jetzt je 15 qm Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz. Die Stellplatzzeilen sollen neu aufgeteilt werden, so dass zeitgemäße Stellplatzbreiten entstehen: 2 behindertengerechte Stellplätze östlich des Markts, 2 Längsstellplätze an der Südwestseite des Gebäudes, 9 Stellplätze westlich und weitere 36 Stellplätze. Die derzeit noch vorhandenen Stellplätze an der Südfassade werden aufgelassen und durch eine saisonale Außenlagerfläche geändert.

Hierfür wird eine Befreiung von § 6 der Stellplatzsatzung gem. Art. 63 Abs. 1 i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO beantragt, die von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt wird.

Frau Ruf teilt mit, dass sie im Nachgang zur Bau- und Umweltausschusssitzung die Betriebsbeschreibung mit der Auflistung des Sortiments den Gemeinderäten zugeschickt hat. Ihre Nachfrage beim Landratsamt hat ergeben, dass die bauordnungsrechtliche Prüfung in der Zuständigkeit des Landratsamtes liegt, d. h. die zuständigen Fachstellen zu den Themen Brand- und Gewässerschutz werden vom LRA beteiligt.

Von einigen Gemeinderäten wird dargelegt, dass an dieser Stelle wieder ein Lebensmittelgeschäft betrieben werden soll und sie der Nutzungsänderung nicht zustimmen.

Frau Ruf fasst nochmal zusammen, dass wir alle den Wunsch haben, bald wieder einen Lebensmittelvollsortimenter in Gablingen zu haben. Durch die Ablehnung der Nutzungsänderung

bekommen wir aber an dieser Stelle kein entsprechendes Geschäft. Der Antrag soll sachlich und nicht emotional entschieden werden, den letztendlich können gegen die Nutzungsänderung bauplanungsrechtlich keine Bedenken erhoben werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung des Lebensmittelmarktes in einen Sonderpreis-Baumarkt in Gablingen, Hauptstr. 25, Fl.Nr. 198, Gemarkung Gablingen.

Ein Brandschutzkonzept mit Löschwasserrückhalt bei Gefahrstoffen und die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind einzuholen.

Die Zustimmung zur erforderlichen Befreiung von § 6 der Richtlinie der Stellplatzsatzung mit je 1 Stellplatz je 15 qm mit einer entsprechend zeitgemäßen Verbreiterung der jeweiligen Stellplätze und zwei barrierefreien (behindertengerechten) Stellplätzen wird erteilt.

abgelehnt

Ja 7 Nein 8 Persönlich beteiligt 1

Anmerkung:

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

7 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 15.11.2022

Beschluss:

Die Niederschrift vom 15.11.2022 wird genehmigt.

einstimmig angenommen

8 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit wird dieser TOP auf die nächste Gemeinderatssitzung verschoben.

9 Informationen aus der Verwaltung

Frau Ruf informiert zum Thema Zugverbindungen:

GoAhead Bayern übernimmt ab 11.12.2022 zum Fahrplanwechsel die Zugfahrten auf der Strecke von Augsburg nach Donauwörth. Aufgrund von Personalmangel kann die Zusage, dass alle bestehenden Zugverbindungen bedient werden, nicht eingehalten werden. Von Montag bis Freitag entfallen in der Zeit von 8:30 bis 15:30 die sog. Verstärkerzüge, die ausschließlich zwischen Augsburg und Meitingen pendeln. GoAhead sagt zu, dass spätestens ab Juni 2023 der komplette Fahrplan befahren werden kann.

Die Bäume (4 Birken) am Parkplatz des SVG müssen aufgrund Fäulnis gefällt werden (Gefahr in Verzug). Eine Ersatzbepflanzung ist vorgesehen.

Frau Ruf gibt zu den verschiedenen Bürgeranfragen folgende Antworten:

Die bestehende 30-er-Zone in der Waldstraße wird bis zur Abzweigung von der Georgenstraße erweitert.

Am Ortseingang Gablingen wird eine Ausleitung des Radweges auf die Hauptstraße vom Landkreis markiert.

Die weiße Linie auf dem Gehweg am Ortsausgang in Richtung Batzenhofen beim Friedhof wird entfernt.

10 Termine

Die nächste Gemeinderatssitzung findet am 06.12.2022 um 19:30 Uhr statt.

Die Dorfweihnacht wird am 25. und 26. November 2022 auf dem Pfarrer-Ledermann-Platz stattfinden. Die Baustelle wird bis dahin soweit fertig.

Auf dem Sportgelände des TSV Lützelburg findet am 10. Und 11. Dezember 2022 die Waldweihnacht statt.

11 Anfragen der Gemeinderäte

GR Heidenreich teilt mit, dass in der Bahnhofstraße ein Bagger ohne Kennzeichen abgestellt ist. Die Meldung an die Polizei wird zugesagt.

Frau Ruf teilt mit, dass die Baustelle „Stützmauer Lützelburg“ voraussichtlich vor Ende April 2023 fertig wird.

GR Dehmel möchte in der nächsten Bauausschusssitzung Informationen zum Sachstand „Milchhäuschen“.

GR Pius Kaiser fragt nach Informationen zum Thema „Veränderungssperre“. Dies wird Frau Kraus erledigen.

Um 22:57 Uhr schließt 1. Bürgermeisterin Karina Ruf die Sitzung des Gemeinderates.

Karina Ruf
Erste Bürgermeisterin

Therese Schuster
Schriftführerin