Gemeinde Gablingen

Niederschrift

Sitzung: öffentliche Sitzung des Gemeinderates (GR/013/2023)
Datum: Dienstag, 19.09.2023
Beginn: 19:32 Uhr
Ende: 21:28 Uhr
Ort: Rathaus Gablingen - Sitzungssaal -

Anwesend:

Vorsitzende

1. Bürgermeisterin	Karina Ruf

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Erwin Almer
Gemeinderat	Philipp Brauchler
Gemeinderat	Dr. Albert Eding
Gemeinderat	Klaus Heidenreich
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

Kai Fiedler
Helga Kraus

Abwesend und entschuldigt:

Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Wolfgang Dehmel	(beruflich verhindert)
Gemeinderat	Helmut Grieshaber	(beruflich verhindert)

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung:

1	Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung	
2	Die Bürger haben das Wort	
3	Vollzug des BauGB FNP-Teiländerung Solarpark Lützelburg und vorhabensbezogener Bebauungsplan "Solarpark Lützelburg" Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	
4	Bauleitplanung von Nachbargemeinden	
4.1	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 "Westlich der Fuggerstraße" (Vorentwurf) im Markt Biberbach, Landkreis Augsburg Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 BauGB	110/2023
4.2	5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gersthofen Bebauungsplan Nr. 60 "Multifunktionsfläche nördlich der Thyssenstraße" Behörden-/Nachbarbeteiligung gem. § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB	112/2023
5	Voranfrage Nr. 24/2023 Grundstück in Gablingen, Schulstr. 5 b, Fl.Nr. 159/1, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Carport	098/2023
6	Bauanträge	
6.1	Bauantrag Nr. 20/2023 Grundstück in Gablingen, OT Holzhausen, Taubenweg 2, Fl.Nr. 3527/13, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Anbau eines unterkellerten Wohnraumes an ein bestehendes Wohnhaus	096/2023
6.2	Bauantrag Nr. 21/2023 Grundstück in Gablingen, Holzhauser Weg 10, Fl.Nr. 1791/1, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Neubau einer Hackschnitzelheizung	095/2023
6.3	Bauantrag Nr. 23/2023 Grundstück in Gablingen, Hauptstraße 15, Fl.Nr. 19, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Umbau einer Scheune in drei Reihenhäuser, Errichtung von 4 Fertigteilgaragen	100/2023
6.4	Bauantrag Nr. 05/2023 Grundstück in Gablingen, Im Hinterfeld 14, Fl.Nr. 1860/37, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz und Gartenlager (Haus B) und Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz und Gartenlager (Haus A) Umplanung	103/2023

6.5	Bauantrag Nr. 16/2023 Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Gablinger Str. 18, Fl.Nr. 82, Gemarkung Lützelburg Vorhaben: Neubau Einfamilienhaus mit Einzelgarage und Carport	102/2023
6.6	Kiesabbau mit Wiederverfüllung Z 0-Material auf einem in Teilbereichen bereits abgebautem Grundstück Fl.Nr. 352, Gemarkung Gablingen Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens - Erneute Beratung und Beschussfassung	094/2023
7	Ausschreibung über die Einrichtung eines Mikromarktes in Gablingen Information über die eingegangenen Bewerbungen	
8	Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 25.07.2023	
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. Die Tagesordnungspunkte 5.2 und 7 der Einladung werden von der Tagesordnung genommen, da noch Beratungsbedarf besteht.

Beschluss:

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

einstimmig angenommen

2 Die Bürger haben das Wort

Herr Peter Endres wünscht die Aufstellung eines Geschwindigkeitsmessgerätes am Ortseingang Lützelburg, Gablinger Straße.
Bürgermeisterin Ruf wird den gemeindlichen Bauhof hierzu beauftragen.

Herr Florian Kuhn fragt nach der Erschließung (Wasser und Strom) des Waldfestplatzes in Lützelburg.
Frau Ruf teilt mit, dass die Weiterführung der Erschließung in der Affalterner Straße in Richtung Westen geplant wird und dazu dann Gespräche wegen Erschließung Waldfestplatz geführt werden.

Herr Michael Keitel spricht den im Zusammenhang mit dem Verfahren zur PV-Freiflächenanlage an der Achsheimer Straße geplanten Radweg nach Achsheim an.
Dies wird in der Abwägung (TOP 3 der Tagesordnung) behandelt, teilt Frau Ruf mit.

Frau Ruth Gebele fragt nach den Zugängen und der Parkplatzsituation der KITA St. Martin. Sie bittet um Überprüfung des Rettungsweges und der Feuerwehreinsatzzone und Aufstellung einer Beschilderung. Des Weiteren fragt sie nach der Belegung der KITA St. Martin.
Frau Ruf sagt die Überprüfung der Rettungswege zu. Zur allgemeinen Situation im Kindergarten wird unter Informationen aus der Verwaltung berichtet.

Herr Michael Keitel hat festgestellt, dass in der Pf.-Wiedemann-Straße Schäden auf dem Gehweg durch Wurzeln der gepflanzten Linden vorhanden sind.
Frau Ruf wird dies an den Baumbeauftragten weiterleiten.

Herr Endres fragt in diesem Zusammenhang nach, wann die Instandsetzung der schadhaften Gehwege im gesamten Gemeindegebiet erfolgt und ob die Bürger/-innen die Kosten tragen müssen.
Frau Ruf teilt mit, dass die Bürger/-innen aufgrund der Abschaffung der Straßenausbaubeiträge nicht mehr herangezogen werden. Aktuell wird der Glasfaserausbau durch die Telekom abgewartet. Danach wird zu den erforderlichen Reparaturen beraten.

Kenntnis genommen

3 Vollzug des BauGB
FNP-Teiländerung Solarpark Lützelburg und vorhabensbezogener Bebauungsplan "Solarpark Lützelburg"
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Frau Ruf begrüßt Herrn Grahammer vom Planungsbüro Arnold Consult.

Die Stellungnahmen werden einzeln vorgetragen und die entsprechenden Beschlüsse werden gefasst (Anlage 1 und 2).

1. Gesamt-Abwägungsbeschluss Teiländerung Flächennutzungsplan:

Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) gemäß den Einzelwürdigungen und Einzelbeschlussvorschlägen der Stellungnahmen. Die Abwägung ist wesentlicher Bestandteil des Beschlusses und wird vom Gemeinderat anerkannt. Das Ergebnis der Entscheidung der Gemeinde ist den jeweiligen Einwendungsführern mitzuteilen.

Nach Einarbeitung der vorgebrachten Anregungen und Ergänzungen entsprechend der hierzu vorgenommenen Abwägung in die Planzeichnung (Teil A) und die Begründung mit Umweltbericht (Teil B) der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Solarpark Lützelburg“ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hierzu durchzuführen.

einstimmig angenommen

2. Gesamt-Abwägungsbeschluss Bebauungsplan:

Der Gemeinderat beschließt die Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) gemäß den Einzelwürdigungen und Einzelbeschlussvorschlägen der Stellungnahmen. Die Abwägung ist wesentlicher Bestandteil des Beschlusses und wird vom Gemeinderat anerkannt. Das Ergebnis der Entscheidung der Gemeinde ist den jeweiligen Einwendungsführern mitzuteilen.

Nach Einarbeitung der vorgebrachten Anregungen und Ergänzungen entsprechend der hierzu vorgenommenen Abwägung in die Planzeichnung (Teil A), den Textteil (Teil B) und die Begründung und Umweltbericht (Teil C) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Lützelburg“ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB hierzu durchzuführen.

einstimmig angenommen

4 Bauleitplanung von Nachbargemeinden

4.1 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 "Westlich der Fuggerstraße" (Vorentwurf) im Markt Biberbach, Landkreis Augsburg
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Marktgemeinderat des Marktes Biberbach hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 29.08.2023 für das Grundstück Fl.Nr. 923 und Teilfl. Fl.Nr. 876/17 (St.-Magdalena-Straße), westlich der Fuggerstraße und südlich der St 2033 am nördlichen Ortsrand von Biberbach, das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ eingeleitet. Mit der Aufstellung des Verfahrens wurde die Planungsgemeinschaft Arnold Consult AG, Kissingen beauftragt.

Der Markt Biberbach beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Stiftung „Herz zeigen“ auf einem etwa 2,8 ha großen Areal am nördlichen Rand der Ortslage Biberbach eine wohnbauliche Arrondierung der umgebenen Siedlungsstrukturen vorzunehmen.
Dabei sollen die unterschiedlichsten Wohnraumformen (DHH, Geschosswohnungsbau) angeboten werden. Insbesondere sollen auch besondere Formen des Wohnens (ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen, Ganztagespflege, Gemeinsames Wohnen für junge Menschen mit Handicap, Betreutes Wohnen etc.) umgesetzt werden.
Zudem sind eine dringend benötigte Kindertagesstätte und ein Gemeinschaftshaus für soziale und kulturelle Nutzungen erforderlich.

Die betreffenden Flächen sind derzeit als Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB eingestuft. Es sollen jetzt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche und sonstige bauliche Entwicklung geschaffen werden.

Der Großteil des Plangebietes wird in diesem Zusammenhang als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt und entsprechend der geplanten Nutzungsschwerpunkte gegliedert. Die für die Kindertagesstätte und das Gemeinschaftshaus vorgesehenen Flächen werden als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Nutzungsbereiche soll über eine neue Ringstraße gesichert werden, die im Süden an die St.-Magdalena-Straße anbindet.

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,98 ha.

Die hierzu erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ wird im Parallelverfahren durchgeführt, so dass der aufzustellende Bebauungsplan aus den Darstellungen des geänderten FNP des Marktes Biberbach entwickelt werden kann.

Belange der Gemeinde Gablingen werden durch diese Planung nicht berührt.

Beschluss:

Die Gemeinde Gablingen erhebt gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ und die Teiländerung des Flächennutzungsplans des Marktes Biberbach keine Einwendungen.

einstimmig angenommen

4.2 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Gersthofen Bebauungsplan Nr. 60 "Multifunktionsfläche nördlich der Thyssenstraße" Behörden-/Nachbarbeteiligung gem. § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB

Der Planungsausschuss der Stadt Gersthofen hat in seiner Sitzung vom 21.10.2020 beschlossen, das Gebiet östlich der B2, westlich der Donauwörther Straße und nördlich der Thyssenstraße in dem seit 03.05.2012 wirksamen FNP der Stadt Gersthofen von „Wohnbauflächen“ bzw. „Grünflächen“ in Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ zu ändern (3. FNP-Änderung).

Des Weiteren hat der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 12.07.2023 beschlossen, die Nummerierung der Flächennutzungsplanänderung aufgrund der anderweitigen Vergabe der 3. Änderung mit der 5. Änderung weiterzuführen und im Parallelverfahren entsprechend das geplante Bebauungsplanverfahren Nr. 60 gem. § 11 BauNVO in „Sondergebiet“ mit Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ zu ändern.

Belange der Gemeinde Gablingen zur Änderung des Flächennutzungplans Gersthofen sind nicht tangiert.

Beschluss:

Die Gemeinde Gablingen erhebt gegen die Änderung des Flächennutzungsplans Gersthofen von der 3. in die 5. Änderung und der Darstellung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ keine Einwendungen.

einstimmig angenommen

5 Voranfrage Nr. 24/2023 Grundstück in Gablingen, Schulstr. 5 b, Fl.Nr. 159/1, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Carport

Die Voranfrage war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 12.09.2023.

Im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid wollen die Bauherren zur Bebaubarkeit des Grundstücks Fragen im Vorgriff geklärt wissen.

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit einem Vollgeschoss, Traufhöhe 3,50 m, Satteldach mit 20 Grad Dachneigung sowie einer Einzelgarage mit Carport und Flachdach. Der Grundriss des Wohngebäudes soll mit 14,00 m Tiefe und 16,50 m Länge, also insgesamt 231 qm Grundfläche, ausgeführt werden.

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

Art der Nutzung:
Wohnen, Einzelgarage und Carport sowie überdachter Terrasse.

Bauweise:
Geplant ist ein Einfamilienhaus in eingeschossiger Ausführung (EG) mit flach geneigtem Satteldach von 20 Grad. Es besteht dort offene Bauweise, die Abstandsflächen werden nach der jetzigen Darstellung eingehalten.

Nachstehende Fragen sollen geklärt werden:
1. Ist die Lage der Baukörper wie im Plan dargestellt möglich?
2. Ist eine Traufhöhe von 4,00 m ab OK Gelände bzw. 3,50 m OK FFB möglich?
3. Ist eine Dachneigung von 20 Grad möglich?
4. Ist eine vorvergraute Holzfassade möglich.

Hinsichtlich des HQ100-Gebietes wurde dargelegt, dass sich das geplante Gebäude außerhalb dieser Fläche befindet, wodurch entgegen der Erstaussagen der Unteren Wasserrechtsbehörde beim LRA keine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Die vorgenannten Fragen wurden bereits im Vorgriff seitens des Landratsamtes Augsburg geprüft und wie folgt beurteilt:

Die Fragen des Vorbescheids können dem Grunde nach alle mit „Ja“ beantwortet werden, so die schriftliche Darlegung von Herrn Kreisbaumeister Schwindling. Aus städtebaulicher Sicht wird jedoch angeregt, die Dachneigung von 20 Grad auf mindestens 35 Grad (oder steiler) anzuheben. Eine Äußerung zur geplanten Grundfläche des Wohnhauses mit ca. 231 qm wurde nicht abgegeben.

Stellplätze:
Gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung müssen für das Vorhaben zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Der Stellplatznachweis ist mit der Garage und dem Carport erfüllt.

Nachbarunterschriften:
Nachbarunterschriften wurden noch nicht eingeholt.

Erschließung:
Die Erschließung ist gesichert. Die Zufahrt erfolgt über das Grundstück Fl.Nr. 159, Gemarkung Gablingen und ist mittels Dienstbarkeit gesichert.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen stellt die grundsätzliche Zustimmung zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 159, Gemarkung Gablingen in Aussicht.

Die Fragen des Vorbescheids zur Gebäudestellung, der Dachneigung von 20 Grad, der Traufhöhe und der vorvergrauten Holzfassade werden positiv beurteilt und das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

Die detaillierte Prüfung bleibt dem Bauantragsverfahren vorbehalten.

angenommen **Ja 14 Nein 0 Persönlich beteiligt 1**

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

6 Bauanträge

6.1 Bauantrag Nr. 20/2023 Grundstück in Gablingen, OT Holzhausen, Taubenweg 2, Fl.Nr. 3527/13, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Anbau eines unterkellerten Wohnraumes an ein bestehendes Wohnhaus

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 12.09.2023.

Beim bestehenden Gebäude ist davon auszugehen, dass dies zulässigerweise als Wohnhaus errichtet wurde. Das Gebäude ist durchgängig bewohnt und vermietet.

Planungsrechtlich ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 i.V.m. § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB zu beurteilen. Demnach ist die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

a) das Gebäude wurde zulässigerweise errichtet

b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung, rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Zu a):
Von einer zulässigen Errichtung des Gebäudes wird anhand der vorliegenden Unterlagen ausgegangen.

Zu b):
Bei der Erhebung von KAG-Beiträgen zur Entwässerung der Gemeinde Gablingen im Jahre 1994 wurde von einer Geschoßfläche von 164 m² ausgegangen
EG 8,50 m x 10,00 m = 85,00 m²
OG 8,50 m x 9,00 m = 76,50 m²/Gebäude ist zudem vollständig unterkellert.
Der jetzt vorliegende Bauantrag bestätigt den Bestand in dieser Größe.

Berechnung nach reiner Wohnfläche:
Ausgehend von der reinen Wohnfläche ergibt sich folgende Berechnung:
EG Wohnfläche Bestand 65,72 m²
OG Wohnfläche Bestand 63,39 m²
Gesamt Wohnfläche Bestand 129,11 m²
Gesamt Wohnfläche Erweiterung: 28,57 m² / entspricht ca. 22 %

Unter dem Aspekt der Wohnflächenberechnung kann man von einer angemessenen Erweiterung des Bestandsgebäudes ausgehen.

Zu c):
Es ist keine zweite Wohneinheit geplant.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses und Anbau einer Terrasse in Gablingen, OT Holzhausen, Taubenweg 2, Fl.Nr. 3527/13, Gemarkung Gablingen.

Die Erweiterung mit 28,57 m² Wohnfläche zum Bestand mit 129,11 m² wird als angemessen gesehen.

einstimmig angenommen

6.2 Bauantrag Nr. 21/2023 Grundstück in Gablingen, Holzhauser Weg 10, Fl.Nr. 1791/1, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Neubau einer Hackschnitzelheizung

---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 12.09.2023.

Das Vorhaben wird nach § 34 BauGB, Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, beurteilt. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gablingen als Gärtnereigrundstück dargestellt.

Bauweise:
Geplant ist der Anbau eines Gebäudes in Stahlbetonbauweise mit einem Pultdach aus Trapezblech und 10 Grad Dachneigung.
Das Gebäude ist in einen Heizraum mit 24,70 m² und Hackschnitzellager 20,25 m² aufgeteilt.

Der Zugang zur bestehenden Halle ist mit einer feuerhemmenden Tür (T 30) vorgesehen. Der Brandschutz ist durch die Stahlbetonmauer gewährleistet. Allerdings wird das LRA gebeten zu prüfen, ob der Brandschutz damit ausreichend gewährleistet ist.

Die Zufahrt ist über die bestehende Hofzufahrt unter der bestehenden Überdachung geplant.

Ebenfalls erfolgt eine ordnungsgemäße Dachflächenentwässerung, die an das bestehende Rohrnetz der Halle im Norden angeschlossen wird.

Das Gebäude soll auf der Nordseite der bestehenden Maschinenhalle errichtet werden.
Der dort abgetrennte Grundstücksstreifen wurde bereits seit längerem verschmolzen. Die Notarurkunde wurde vorgelegt.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die geplante Aufschüttung für die Rampe, welche dann wieder an das natürlich bestehende Gelände des nördlichen Nachbargrundstücks Theilweg 9 anschließt, kann so belassen werden. Für die bereits bestehende Maschinenhalle, die in den 90ziger Jahren errichtet wurde, musste aufgrund der Höhe der Halle, eine Abgrabung durchgeführt werden, um die Halle tiefer zu setzen, weshalb jetzt die unterschiedlichen Geländehöhen vorhanden sind.

Städtebauliche Einfügung:
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 Bebauungsplans. Gestalterische Vorschriften kommen deshalb nicht zum Ansatz.

Stellplätze:
Gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung müssen für die Hackschnitzelheizung keine zusätzlichen Stellplätze nachgewiesen werden.

Nachbarunterschriften:
Die Nachbarunterschriften sind nicht vollständig.

Erschließung:
Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zum Neubau einer Hackschnitzelheizung in Gablingen, Holzhauser Weg 10, Fl.Nr. 1791/1, Gemarkung Gablingen.

einstimmig angenommen

6.3 Bauantrag Nr. 23/2023 Grundstück in Gablingen, Hauptstraße 15, Fl.Nr. 19, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Umbau einer Scheune in drei Reihenhäuser, Errichtung von 4 Fertigteilgaragen

---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 12.09.2023.

Der Bauherr plant den Umbau der bestehenden Scheune in drei Reihenhäuser, Errichtung von 4 Fertigteilgaragen mit 2 Abstellräumen sowie den Abbruch von Garagen und den Rückbau einer Werkstatt.

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

Bauweise:
Geplant ist die bestehende Scheune in drei Reihenhäuser umzubauen, wobei das Bestandsgebäude vollumfänglich erhalten bleibt. Abstandsflächen können nicht eingehalten werden, weshalb Abweichungen von den Abstandsflächen erforderlich sind. Weiterhin ist ein Brandschutznachweis erforderlich und liegt sowohl in textlicher Fassung als auch als Einzeichnung in den Planzeichnungen vor.

Der Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen wurde von den Nachbarn unterzeichnet; begründet wird dieser mit dem Bestandsgebäude.

Städtebauliche Einfügung:
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 Bebauungsplans. Gestalterische Vorschriften kommen deshalb nicht zum Ansatz.
Es werden weder die Grundkonzeption des Scheunentracks noch die Höhen geändert. Lediglich der Bestand wird entsprechend ausgebaut und die hierzu erforderlichen Freiflächen mit Stellplätzen geplant. Abgebrochen werden dabei die Werkstatt und das Garagengebäude.

Stellplätze:
Gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung müssen für das Vorhaben sechs Stellplätze nachgewiesen werden, zusätzliche Stellplätze für Besucher sieht die Stellplatzsatzung bei Reihenhäusern nicht vor. Die Anzahl der Stellplätze ist ausreichend.
Für das Bestandswohnhaus sind zwei Stellplätze vorhanden, die von der Zufahrt und Situierung mit dem Tiefbauamt im LRA abgestimmt wurden.

Nachbarunterschriften:
Die Nachbarunterschriften sind vollständig.

Erschließung:
Die Erschließung ist gesichert.
Die Zufahrt und Zuwegung von der Kreisstraße wurde mit dem Tiefbauamt im Landratsamt besprochen und entsprechend den Absprachen unter Berücksichtigung des HQ 100 angepasst. Die Zufahrt ist auf 5 m Breite begrenzt, Gehweg und Bordstein müssen auf Kosten des Bauwerbers auf 3 cm abgesenkt werden. Die vorgegebenen Sichtdreiecke sind entsprechend von Bepflanzungen und Zäunen auf eine Höhe von 0,95 m bis 2,50 über der Fahrbahn freizuhalten.

Bei einer Realteilung des Grundstücks für die jeweiligen Teilbereiche der Reihenhäuser sind jeweils ein eigener Hausanschluss für Entwässerung mit Revisionsschacht und Wasserzuleitungen zu planen und entsprechend auszuführen. Der Entwässerungsplan ist nachzuliefern.

Aus der Mitte des Gremiums wird diese Nutzungsänderung im Hinblick auf das Thema Nachverdichtung, modernes und zeitgemäßes Bauen sowie der Nutzung von Altbeständen sehr positiv bewertet und beispielhaft herausgestellt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zum Umbau einer Scheune in drei Reihenhäuser und Errichtung von 4 Fertigteilgaragen mit Abstellräumen in Gablingen, Hauptstr. 15, Fl.Nr. 19, Gemarkung Gablingen.

Bei einer realen Grundstücksteilung der jeweiligen Grundstücke für die Reihenhäuser ist je Reihenhaus ein separater Wasser- und Entwässerungshausanschluss mit Revisionsschacht zu er-

richten. Eine entsprechende Entwässerungsplanung mit Zuleitung Wasser ist nachzureichen. Die Stellplätze sind den entsprechenden Reihenhäusern zuzuordnen.

einstimmig angenommen

6.4 Bauantrag Nr. 05/2023
Grundstück in Gablingen, Im Hinterfeld 14, Fl.Nr. 1860/37, Gemarkung Gablingen
Vorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz und Gartenlager (Haus B) und Neubau einer Doppelhaushälfte mit Garage, Stellplatz und Gartenlager (Haus A)
Umplanung

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 12.09.2023.

Bezugnehmend auf die Beschlüsse des GR TOP 5.4 vom 28.03.2023 sowie BA TOP 7.5 nö vom 02.05.2023 und das mit dem Antragsteller und dem Planer geführte Gespräch am 20.04.2023 wurden die geänderten Bauanträge zur Errichtung von zwei Doppelhaushälften mit Garagen und Stellplätzen auf dem Grundstück Im Hinterfeld 14, Fl.Nr. 1860/37, Gemarkung Gablingen eingereicht.

Diese werden kurz dar- bzw. gegenübergestellt:

Haus A – Erstantrag / Grundstücksteilfläche 386,00 qm:

Grundfläche der DHH	9,50 x 11,00	=	104,50 qm
Terrasse	3,00 x 7,28	=	21,84 qm
Garage, Gartenlager	9,80 x 2,98	=	29,20 qm
Zufahrt Garage	5,28 x 1,98	=	10,45 qm
Stellplatz	5,00 x 2,50	=	12,50 qm
Einfahrt			70,95 qm

Gesamtsumme der überbauten Flächen Haus A 249,45 qm / entspricht GRZ 0,64 (Teil A Grundstück).

Haus A geändert / Grundstücksfläche 386,00 qm:

Grundfläche der DHH	9,25 x 11,00	=	101,75 qm
Terrasse	2,50 x 3,50	=	9,00 qm
Garage	5,50 x 2,00	=	15,40 qm
Stellplatz	5,00 x 2,50	=	12,50 qm
Zufahrt			62,66 qm

Gesamtsumme der überbauten Fläche Haus A 201,31 qm / entspricht GRZ gesamt 0,52 (Teil A Grundstück).

Die GRZ mit 0,52 wurde im Gespräch am 20.04.2023 dem Planer und dem Antragsteller in Aussicht gestellt.

Haus B – Erstantrag / Grundstücksteilfläche 386,00 qm

Grundfläche der DHH	9,50 x 11,00	=	104,50 qm
Terrasse	3,00 x 7,28	=	21,84 qm
Garage, Carport, Lager	8,99 x 6,13	=	55,11 qm
Zufahrt Garage	5,88 x 2,78	=	16,25 qm
Einfahrt			67,80 qm

Gesamtsumme der überbauten Fläche Haus B 265,40 qm / entspricht GRZ 0,69 (Teil B Grundstück).

Haus B – geändert / Grundstücksfläche 386,00 qm

Grundfläche der DHH	9,25 x 11,00	=	101,75 qm
Terrasse	2,50 x 3,60	=	9,00 qm
Garage	5,50 x 2,80	=	15,40 qm
Zufahrt/Einfahrt	6,00 x 5,86	=	35,18 qm
Carport	5,50 x 2,96	=	16,28 qm

Gesamtsumme der überbauten Fläche Haus B 177,59 qm / entspricht GRZ 0,52 (Teil B Grundstück).

Nachdem der Baukörper in der Gesamtlänge um 0,50 m reduziert und auch die überbauten Flächen insgesamt reduziert bzw. geändert wurden, ist die Befreiung auf 0,52 GRZ vertretbar und wurde bereits an anderer Stelle im Baugebiet erteilt.

Weiterhin sind die nachstehenden Zustimmungen zu den genannten Befreiungen erforderlich:

Haus A
- Dachneigung Hauptgebäude auf 22 Grad
- zweites VG im OG
- § 14.3 Aufschüttung – wegen leichter Hanglage erforderlich bis max. 0,65 m
- § 11.3 Dachneigung und Dachform für Garage und Nebengebäude / Flachdach mit 3° Dachneigung
- § 13 Einfriedung als Doppelstabmattenzaun; Zaun und Sockel an der nördlichen Grundstücksgrenze am höchsten Punkt 1,40 m

Haus B
- Dachneigung Hauptgebäude auf 22 Grad
- zweites VG im OG
- § 14.3 Aufschüttung – wegen leichter Hanglage erforderlich bis max. 0,80 m
- § 11.3 Dachneigung und Dachform für Garage und Nebengebäude / Flachdach mit 3° Dachneigung
- § 13 Einfriedung als Doppelstabmattenzaun; Zaun und Sockel an der nördlichen Grundstücksgrenze am höchsten Punkt 1,40 m

1. Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung einer **Doppelhaushälfte (Haus A)** in Gablingen, Im Hinterfeld 14, Fl.Nr. 1860/37, Gemarkung Gablingen und stimmt den nachfolgend genannten Befreiungen zu:

1. Dachneigung Hauptgebäude auf 22 Grad
2. GRZ 0,52
3. Zweites Vollgeschoss im Obergeschoss
4. § 14.3 Aufschüttung wegen leichter Hanglange max. erforderlich 0,65 m
5. § 11.3 Dachneigung von Nebengebäude und Garagen mit Flachdach und 3 Grad
6. § 13 Einfriedungen: Errichtung eines Doppelstabmattenzauns, Zaun und Sockel an der nördlichen Grundstücksgrenze am höchsten Punkt 1,40 m

Ja 9 Nein 4 Persönlich beteiligt 2

2. Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung von einer **Doppelhaushälfte (Haus B)** in Gablingen, Im Hinterfeld 14, Fl.Nr. 1860/37, Gemarkung Gablingen und stimmt den erforderlichen Befreiungen zu.

1. Dachneigung Hauptgebäude auf 22 Grad
2. GRZ 0,52
3. Zweites Vollgeschoss im Obergeschoss
4. § 14.3 Aufschüttung wegen leichter Hanglange max. erforderlich 0,80 m
5. § 11.3 Dachneigung von Nebengebäude und Garagen mit Flachdach und 3 Grad
6. § 13 Einfriedungen: Errichtung eines Doppelstabmattenzauns, Zaun und Sockel an der nördlichen Grundstücksgrenze am höchsten Punkt 1,40 m

angenommen **Ja 9 Nein 4 Persönlich beteiligt 2**

Anmerkung:
GR Pius Kaiser und GR Erwin Almer sind nach Art. 49 GO von Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

6.5 Bauantrag Nr. 16/2023 Grundstück in Gablingen, OT Lützelburg, Gablinger Str. 18, Fl.Nr. 82, Gemarkung Lützelburg Vorhaben: Neubau Einfamilienhaus mit Einzelgarage und Carport

---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 12.09.2023.

Dem Bauvorhaben Neubau Einfamilienhaus mit Einzelgarage und Carport auf dem Grundstück Gablinger Str. 18, Fl.Nr. 82, Gemarkung Lützelburg wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 11.07.2023, TOP 5.5 unter vorheriger Beratung im BA, TOP 3.5 am 27.06.2023 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Seitens der Verwaltung wurde von der bauplanungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 BauGB ausgegangen.

Nach Übermittlung der Stellungnahme an das Landratsamt Augsburg wurde dem Bauvorhaben insoweit widersprochen, dass es sich bei dem Vorhaben um ein Außenbereichsgrundstück nach § 35 BauGB handelt. Herr KBM Schwindling hat hierzu in einer von ihm gefertigten Stellungnahme zur Abgrenzung Innen- und Außenbereich südlicher Ortsrand Lützelburg dieses Grundstück als Außenbereich mit einer eingetragenen Linie markiert.

Im Hinblick auf diese Abgrenzung, dass es sich um einen Außenbereich handelt, wurde im Landratsamt Augsburg mit Herrn KBM Schwindling, dem Planer und dem Bauherrn ein klärendes Gespräch geführt.

Daraufhin wurde die nachfolgend dargestellte Stellungnahme mit einer geänderten Abgrenzung am 20.07.2023 verfasst:

1. *Bauplanungsrecht*
   Ausgehend von den beiden im nachfolgenden GIS-Auszug magentafarben markierten rückwärtigen „Bezugsfällen“ für eine Hinterlieger-Bebauung erscheint es sachgerecht, bei einem Abstand dieser beiden Grundstücke zueinander von nur ca. 74 m von einer Baulücke im Bereich nördlich der dargestellten roten Linie auszugehen.
   Der geplante Baukörper würden demzufolge vollständig im bauplanungsrechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB liegen.
2. *Baugestaltung*
   Es erfolgt eine Umplanung der Dachform, von WD zu SD, Dachneigung ca. 18 bis 20 Grad, First Nord-Süd, wie beim östlich angrenzenden Nachbargebäude. Damit eine rechteckige Grundform entsteht, wurde ein vorgestellter Balkon unter dem vorgezogenen

SD angeregt.

Dem Vorschlag sind der Bauherr und Planer gefolgt und haben den geänderten Bauantrag eingereicht.

Dieser stellt sich jetzt wie folgt dar:
Grundfläche ist unverändert (T 9,60 m x B 9,90 m)
Traufhöhe alt 6,935 m / Traufhöhe neu 6,28 m
Firsthöhe alt 8,955 m / Firsthöhe neu 9,38 m
SD mit 32 Grad / Umplanung von WD zu SD
Vorgestellter Balkon wird mit vorgezogenem Satteldach auf eine Tiefe von 2,50 überdacht um die rechteckige Form des Grundrisses zu bewahren.
Stellplätze, Erschließung und Zufahrt sind unverändert.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Einzelgarage und Carport in Gablingen, OT Lützelburg, Gablinger Straße 18, Fl.Nr. 82, Gemarkung Lützelburg.

angenommen **Ja 14 Nein 0 Persönlich beteiligt 1**

Anmerkung:
GR Pius Kaiser ist nach Art. 49 GO von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

6.6 Kiesabbau mit Wiederverfüllung Z 0-Material auf einem in Teilbereichen bereits abgebautem Grundstück Fl.Nr. 352, Gemarkung Gablingen Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens - Erneute Beratung und Beschussfassung

---

Der Vorgang war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 12.09.2023.

Dem Abgrabungsvorgang wurde von Seiten der Gemeinde Gablingen erstmals am 23.11.2016 das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB versagt. Zum Antrag wurden im Laufe des Verfahrens von Seiten des Bauherrn wiederholte Änderungen und Ergänzungen, insbesondere auch entsprechende gutachterliche Nachweise vorgenommen.

Mit Schreiben vom 07.06.2021 wurde die Gemeinde Gablingen zu einer nochmaligen Überprüfung des gemeindlichen Einvernehmens angehört.

Mit Stellungnahme der Gemeinde Gablingen vom 29.07.2021 wurde unter Bezugnahme auf den Beschluss des Gemeindesrats vom 27.07.2021 das gemeindliche Einvernehmen erneut verweigert.
Das Landratsamt wurde mit dieser Verweigerung „beauftragt“, die im antragsgegenständlichen Verfahren maßgebliche naturschutzfachliche Stellungnahme erneut zu überprüfen. Dies ist zwischenzeitlich erfolgt.

Auch nach der erneuten Überprüfung kommt die untere Naturschutzbehörde zu dem Ergebnis, dass dem beantragten Abgrabungsverfahren unter Auflagen keine naturschutzfachlichen und naturschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.
Nach Umsetzung der bereits in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 19.06.2020 aufgeführten sowie auch der in der Stellungnahme vom 22.05.2023 angeführten weiteren naturschutzfachlichen Auflagen bleiben nach der fachlichen Bewertung der unteren Naturschutzbehörde keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurück.

Die Verwaltung verweist auf die Niederschrift der Gemeinderatssitzung vom 27.07.2021 (TOP 7.6).

Die bisherige Nichterteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 i.V.m. § 35 BauGB ist in Folge dieser Rechtslage weiterhin als rechtswidrig einzustufen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Abgrabung von Kies auf dem Grundstück Fl.Nr. 352, Gemarkung Gablingen und Wiederverfüllung mit Z 0-Material.

Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Bauwerber eine Vereinbarung zur Kostenbeteiligung für die Wegeunterhaltsmaßnahmen zu schließen.

angenommen **Ja 12 Nein 3**

7 Ausschreibung über die Einrichtung eines Mikromarktes in Gablingen Information über die eingegangenen Bewerbungen

Frau Ruf teilt mit, dass die Verwaltung in der Gemeinderatssitzung am 11. Juli 2023 beauftragt wurde, eine Fläche in der Gablinger Ortsmitte südlich vom Maibaum für die Einrichtung eines Mikromarktes zur Verfügung zu stellen. Die Ausschreibung zur Verpachtung dieser Fläche für die Erstellung und den Betrieb eines Mikromarktes wurde im Gemeindeanzeiger am 04.08.2023 veröffentlicht, auf die Internetseite eingestellt und 3 Firmen wurden direkt angeschrieben.

Bis zum Ende der Ausschreibung am 15. September 2023 sind keine Angebote eingegangen. Das weitere Vorgehen wird in der Gemeinderatssitzung im Oktober beraten.

Kenntnis genommen

8 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 25.07.2023

Beschluss:

Die Niederschrift vom 25.07.2023 wird genehmigt.

einstimmig angenommen

9 Informationen aus der Verwaltung

KITA St. Martin Gablingen
Frau Ruf informiert, dass der Umbau im Gablinger Kindergarten abgeschlossen ist. Die Abnahme des Umbaus im Bestand ist am 9. August 2023 durch die Fachbehörde erfolgt.
Informationen zur Versorgung:

Im Juli konnte eine Kindergartengruppe aufgrund von fehlendem Personal nicht eingerichtet werden. Inzwischen wurden einige Krippenanmeldungen zurückgezogen, deshalb konnte durch Umplanungen das Personal in der Kindergartengruppe eingesetzt werden. Aktuell sind alle Kinder versorgt (3 Krippen- und 5 Kindergartengruppen).
Nachdem nun alle Bauarbeiten für den Anbau und den Umbau abgeschlossen sind, findet am Samstag, 21. Oktober 2023 um 15:00 Uhr die Einweihung mit Segnung und bis 18 Uhr ein Tag der offenen Tür im Gablinger Kindergarten statt.

Fischesterben im Juni in der Schmutter
Frau Ruf teilt das Ergebnis der Untersuchungen mit:
Die untersuchten Fische zeigten Anzeichen auf ein akutes Versterben ohne Hinweise auf eine primär infektiöse Todesursache. Es wurden mögliche Anzeichen für einen Tod durch Ersticken festgestellt.
Durch die langanhaltende Trockenheit war der Sauerstoffgehalt im Wasser sehr niedrig. Es wird vermutet, dass zusätzlich durch ein stärkeres Regenereignis ungeklärtes Abwasser in die Schmutter gelaufen sein könnte. Die anliegenden Kläranlagen wurden informiert.

10 Termine

Frau Ruf teilt mit, dass die Stützmauer in Lützelburg in Verbindung mit der Teilerneuerung der Georgen- und Talstraße inzwischen fertiggestellt wurde. Am Sonntag, den 01. Oktober 2023 findet um 9:45 Uhr in der Kirche ein Gottesdienst mit anschließender Segnung statt, an der auch der Landrat teilnimmt.

Die nächste Gemeinderatssitzung findet am 10. Oktober 2023 statt.

11 Anfragen der Gemeinderäte

GR Pius Kaiser fragt nach, weshalb zur Infoveranstaltung Nahwärme Einladungen an Bürger/-innen im gesamten Gemeindegebiet verteilt wurden.
Da Anfragen aus allen Ortsteilen vorlagen, wurden Bürger/-innen aus allen Ortsteilen angeschrieben, teilt Frau Ruf mit.

Auf Nachfrage teilt Frau Ruf mit, dass sie vor den Sommerferien eine E-Mail von Telekom erhalten hat, dass der Ausbau zurückgestellt wird, da die Verhandlungen mit der ausführenden Firma noch laufen.

GR Heidenreich teilt seine persönlichen schlechten Erfahrungen mit Go-Ahead mit.
Frau Ruf teilt mit, dass der Termin mit allen Bürgermeistern bereits stattgefunden hat. Sie wird versuchen einen Verantwortlichen zu einer Gemeinderatssitzung einzuladen.

Um 21:28 Uhr schließt 1. Bürgermeisterin Karina Ruf die Sitzung des Gemeinderates.

Karina Ruf
Erste Bürgermeisterin

Therese Schuster
Schriftführerin