

**- Teil B -**

**Gemeinde Gablingen**  
**Landkreis Augsburg**



---

**Bebauungsplan**  
**„Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“**

**- ENTWURF -**

# **T E X T T E I L**

**vom 25.11.2025**

**Fassung vom:**  
**24.02.2026**  
**19.05.2026**

---

**Arnold Consult AG**  
**Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Die Gemeinde Gablingen erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

## **Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“**

als Satzung:

# **1. Allgemeine Vorschriften**

## **1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Plangebiet „Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 19.05.2026, den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 19.05.2026 liegt dem Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“ ebenfalls bei.

## **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“ umfasst das Grundstück Flur Nr. 198 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 880/7, 880/16, 880/17 und 880/18, allesamt Gemarkung Gablingen, nördlich der Hauptstraße Kreisstraße A 5 am östlichen Ortsrand der Ortslage Gablingen.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

## **1.3 Baunutzungsverordnung**

Für den Bebauungsplan gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023.

## **2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der in der Planzeichnung (Teil A) mit SO<sub>EZH</sub> gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe in Form von Verbrauchermärkten mit dem Schwerpunkt Lebensmittel sowie ergänzender, branchenüblicher Randsortimente und Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup>, wobei je Einzelhandelsbetrieb mindestens 50% der Gesamtverkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung zu stellen sind,
- Büros und Räumlichkeiten für Dienstleistungen (z.B. Friseur, Post, Bank, Apotheke, Abholstationen bzw. Click- & Collect-Einrichtungen, etc.),
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Hauptnutzung,
- sonstige im unmittelbaren funktionellen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehende Anlagen und Nutzungen (Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Stellplätze für Elektrofahrzeuge inkl. Lademöglichkeit, Stellplätze für Einkaufswagen, etc.).

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

### **2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

**2.3.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

**2.3.2** Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sowie den Oberkanten baulicher Anlagen zu beachten.

## **2.4 Höhenlage, Bezugspunkte**

**2.4.1** Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFB) der Gebäude im Sondergebiet darf maximal 0,50 m über der Oberkante der mittig an der Grundstückszufahrt anliegenden Straßen- bzw. Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße (Hauptstraße) liegen.

**2.4.2** Die maximal zulässige Wandhöhe (WH = Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut) bzw. maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK = oberer Abschluss des Daches) sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt. Diese bemessen sich von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFB) bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. zum oberen Abschluss des Daches (OK).

Bei Pultdächern ist die jeweils festgesetzte, maximal zulässige Wandhöhe (WH) an der niedrigeren Gebäudeseite einzuhalten. Bei Flachdächern ist die jeweils festgesetzte, maximal zulässige Wandhöhe (WH) als obere Begrenzung der Höhenausdehnung maßgebend. Die Gebäudeoberkante (OK) ist bei der Ausbildung von Flachdächern demzufolge nicht relevant.

**2.4.3** Durch Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen darf die zulässige Wandhöhe (WH) um maximal 0,30 m überschritten werden. Diese Anlagen sind entweder in die Dachfläche integriert oder als Aufständigung auf dem Dach realisierbar, wobei sie bei Flachdächern nicht mehr als 1,50 m über die Oberkante des jeweiligen Gebäudes (Attika etc.) hinausragen dürfen. Zur äußeren Dachkante ist mit diesen Anlagen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) darf durch Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden.

**2.4.4** Die festgesetzte Gebäudeoberkante (OK) darf durch untergeordnete Dachaufbauten (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamin, Oberlicht etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden.

## **2.5 Gestaltung**

**2.5.1** Die Gebäude müssen verputzt, mit Plattenverkleidungen oder Holzverschalung ausgebildet werden.

**2.5.2** Die Dächer der Gebäude im Plangebiet sind mit einer Dachneigung von maximal 25° auszubilden.

**2.5.3** Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in das Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von

öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

- 2.5.4** Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

## **2.6 Stellplätze und Nebenanlagen**

- 2.6.1** Stellplätze sind im Sondergebiet (SO<sub>EZH</sub>) nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und in den gesondert hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („St“) zulässig.

- 2.6.2** Carports und oberirdische Garagen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

- 2.6.3** Die erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Enladetätigkeiten sind vollständig auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes einzurichten.

- 2.6.4** Die Fahrgassen und Stellplatzflächen im Sondergebiet sind mit unterschiedlichen Materialien (z. B. Asphalt / Pflastersteine) auszuführen.

- 2.6.5** Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **2.7 Grünordnung**

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 2.7.1** Im Plangebiet ist je angefangener 1.000 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche (Sondergebiet) mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume der Wuchsklasse I oder II zu pflanzen. Die im Plangebiet vorhandenen und zu erhaltenden Bestandsbäume können dabei angerechnet werden. Die privaten Grünflächen innerhalb des Sondergebietes sind zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Beständen zu entwickeln, also nur 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Düngungen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

- 2.7.2** Auf den privaten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine extensiv gepflegte, frei wachsende Randeingrünung aus heimischen Gehölzen unter Verwendung von Arten der Artenliste b) und c) zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen sind zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,0 m

(zwischen den Reihen) x 1,0 m (innerhalb der Reihen) auf insgesamt mindestens 50 % der festgesetzten Fläche auszuführen. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Sträucher sind in Gruppen von mindestens 3 Pflanzen zu setzen. Die verbleibenden Wiesenflächen sind durch Ansaat von Regio-Saatgut mit mindestens 30 % Blumenanteil (z.B. von Rieger-Hofmann, Nr. 01 „Blumenwiese“ oder 02 „Frischwiese“) zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen zu entwickeln, d.h. maximal 2-mal pro Jahr zu mähen. Das Schnittgut ist zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig.

**2.7.3** Für die festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

#### Artenliste für Gehölzpflanzungen

##### a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

##### b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
<i>*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm</i>	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

##### c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Gemeiner Schneeball

Viburnum opulus

#### Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

a) Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3- bis 4-mal verpflanzt,  
Stammumfang (STU) 16 - 18 cm;  
bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung  
FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus  
extra weitem Stand

b) Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 14 - 16 cm  
bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung  
FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus  
extra weitem Stand

c) Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

#### Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Lei-  
tungsfreiheit gewährleistet sein.

#### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens  
eine Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Sondergebiet  
Einzelhandel an der Hauptstraße“ umzusetzen.

#### Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu för-  
dern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen  
sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues ge-  
gebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im  
Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jah-  
ren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegeta-  
tionsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurück-  
zunehmen.

### **2.7.4 Nicht überbaute Flächen**

Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen,  
Stellplatzflächen und Zufahrten etc. in Anspruch genommen werden, sind

als bodenschlüssige, Wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten.

#### **2.7.5 Wasserversickerung**

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

#### **2.7.6 Hinweis**

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht zeichnerisch oder textlich festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

### **2.8 Werbeanlagen**

**2.8.1** Werbeanlagen sind im Plangebiet ausschließlich für die im Plangebiet ansässigen Betriebe zulässig. Werbeanlagen für Unternehmen und Betriebe außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (sogenannte „Fremdwerbeanlagen“) sind generell unzulässig.

**2.8.2** Im gesamten Plangebiet generell unzulässig sind:

- Werbeanlagen oberhalb des Dachabschlusses,
- blinkende und sich bewegende Werbeanlagen,
- Himmelsstrahler (Skybeamer), sowie Bildprojektionen aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen.

### **3. In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

### **4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen**

#### **4.1 Denkmalschutz**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen,

Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

*Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## 4.2 Altlasten

Bei Aushub- und Erdarbeiten ist sorgfältig auf Bodenmaterial zu achten, das nach Geruch, Farbe und Zusammensetzung nicht natürlich vorkommendem Material entspricht und somit auf künstliche Auffüllungen, Altablagerungen und ähnliches hinweist. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg zwecks Abstimmung gegebenenfalls weiterer Boden- und / oder Grundwasseruntersuchungen sowie eventuell erforderlicher Maßnahmen zu verständigen.

Schadstoffbelastetes Bodenmaterial, das im Zuge der anstehenden Baumaßnahmen nicht entfernt wird, ist horizontal und vertikal abzugrenzen und das davon ausgehende Gefährdungspotential für die relevanten Wirkungspfade nach BBodSchV zu ermitteln. In diesem Fall sind im Rahmen der Umsetzung der Planung in Abstimmung mit dem Landratsamt Augsburg konkrete Maßnahmen zu ergreifen, die gewährleisten, dass es zu keiner Umweltgefährdung kommen kann.

## 4.3 Vorsorgender Bodenschutz

Um eine Schädigung der Böden und negative Auswirkungen durch Bautätigkeiten zu verhindern bzw. zu begrenzen, sollten eine bodenschutzrechtliche

Baubegleitung sowie ein Bodenmanagement erfolgen. Es empfiehlt sich, das Bodenmanagementkonzept frühzeitig im Vorfeld der Bauarbeiten zu entwerfen. Hier sollten unter anderem eine Massenbilanz des zu bewegenden Bodens, eingriffsmindernde Maßnahmen und die Planung der Entsorgung dargestellt werden.

Bei Baumaßnahmen ist mit geeigneten Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die Bodenfunktionen und die Bodenqualität soweit wie möglich erhalten bleiben (Vermeidung von Bodenverdichtung z. B. durch Auslegen von bodenschützenden Baustellenplatten und Nutzung breit aufliegender Baustellenfahrzeuge, Verminderung der Befahrung der Böden z. B. durch Festlegung fester Baustellenstraßen, keine Befahrung wassergesättigter Böden und von zu erhaltenden Grünflächen, Trennung von unterschiedlichen Bodenarten bei Aushub und Wiedereinbau, sachgerechte Wiederherstellung der Bodenfunktionen etc.). Muss Boden entsorgt werden, so ist gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz der Grundsatz „Vermeidung vor Wiederverwendung vor Recycling / sonstiger Verwertung vor Beseitigung“ zu beachten.

#### **4.4 Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Erwerber, Besitzer, Bebauer und Mieter der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung von umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass auch mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr infolge von Pflege-, Dünge- und Erntearbeiten etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Wochenenden zu rechnen ist.

#### **4.5 Hochwasserangepasste Bauweise**

Die geplante Bebauung liegt im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ<sub>extrem</sub>). Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen. Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss an das Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) angepasst sein. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis:

Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

#### 4.6 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

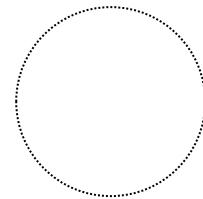
Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gablingen, bei der auch der Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Hauptstraße“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

---

Gablingen, \_\_\_\_\_

---

Karina Ruf  
Erste Bürgermeisterin



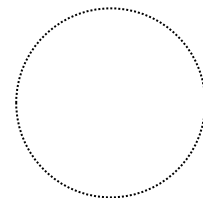
Siegel

---

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_

---

Karina Ruf  
Erste Bürgermeisterin



Siegel