

## Niederschrift

---

**Sitzung:** öffentliche Sitzung des Gemeinderates (GR/020/2025)  
**Datum:** Dienstag, 16.12.2025  
**Beginn:** 19:30 Uhr  
**Ende:** 20:33 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	Steffen Fabry
Gemeinderat	Helmut Grieshaber
Gemeinderat	Klaus Heidenreich
Gemeinderat	Werner Kapfer
Gemeinderat	Christoph Luderschmid
Gemeinderat	Franz Rotter
Gemeinderat	Martin Uhl
Gemeinderat	Josef Wetzstein
Gemeinderat	Thomas Wittmann

#### Schriftführerin

Therese Schuster

#### Verwaltung

Anita Greger

### **Abwesend und entschuldigt:**

#### Mitglieder des Gemeinderates

Gemeinderat	Wolfgang Dehmel	(privat verhindert)
2. Bürgermeister	Christian Kaiser	(beruflich verhindert)
Gemeinderat	Pius Kaiser	(privat verhindert)
Gemeinderätin	Lena Zimmermann	(privat verhindert)

# Tagesordnung

## Öffentliche Sitzung:

- 1 Eröffnung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der endgültigen Tagesordnung
- 2 Die Bürger haben das Wort
- 3 gKU-Verkehrsüberwachung Schwaben-Mitte 230/2025  
Beitritt von drei weiteren Kommunen  
Beratung und Beschlussfassung
- 4 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet II 1. BA Nördlich 205/2025/1  
der Ortsverbindungsstraße nach Stettenhofen - östlich der Industrie-  
straße"  
-Billigung des Entwurfs und Aufstellung des Bebauungsplanes gem. §  
2 Abs 1 BauGB  
-Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1  
BauGB und Beteiligung der Behörden und der Träger sonstiger öffent-  
licher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- 5 Bauanträge
- 5.1 Bauantrag Nr. 49/2025 (AZ: 2-3184-2025-BA-110) 213/2025  
Grundstück in Gablingen, Bauernstraße 7, Fl.Nr. 35, Gemarkung Gab-  
lingen  
Vorhaben: Nutzungsänderung und Umbau eines Nichtwohngebäudes  
zu einem Mehrfamilienhaus mit Dachstuhlerneuerung, energetischer  
Sanierung der Außenwände mit teilweisem Einsatz serieller Verfahren  
sowie Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Scheune in ein  
Lagergebäude
- 5.2 Bauantrag Nr. 50/2025 (AZ: 2-2999-2025-BA-110) 217/2025  
Grundstück in Gablingen, Am Arenberg 8, Fl.Nr. 212/2, Gemarkung  
Gablingen  
Vorhaben: Anbau eines Kaltwintergartens an ein bestehendes Wohn-  
haus
- 5.3 Bauantrag Nr. 51/2025 (AZ: 2-3447-2025-BA-110) 218/2025  
Grundstück in Gablingen, Schulstraße 5 b, Fl.Nr. 159/1, Gemarkung  
Gablingen  
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport
- 5.4 Bauantrag Nr. 53/2025 (AZ: 2-3667-2025-BA-110) 219/2025  
Grundstück in Gablingen, Bichelstraße 4 a, Fl.Nr. 1011/29, Gemar-  
kung Lützelburg  
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Flachdach, ei-  
nem Garagenanbau und mit einem separaten Gästehaus mit einem  
Carport
- 5.5 Bauantrag Nr. 54/2025 (AZ: 2-1047-2025-TB- 420) 220/2025  
Grundstück in Gablingen, Lagerhausstraße 8, Fl.Nr. 1011/5, Gemar-  
kung Lützelburg  
Vorhaben: Aufstockung eines Nebengebäudes und Wohnnutzung des  
Nebengebäudes  
Beteiligung der Gemeinde nach § 36 a BauGB (Bauturbo)
- 6 Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung  
vom 02.12.2025
- 7 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen

- 8 Informationen aus der Verwaltung
- 9 Termine
- 10 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.

### **Beschluss:**

Mit der Tagesordnung besteht Einverständnis.

**einstimmig angenommen**

---

## 2 Die Bürger haben das Wort

---

Herr Michael Sailer fragt nach, wann das Ergebnis der durchgeführten Ortswerkstatt veröffentlicht wird.

Frau Ruf verweist auf eine weitere öffentliche Veranstaltung im Frühjahr 2026. Die Veröffentlichung im Internet wird erst nach dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates zum Sanierungsgebiet erfolgen.

---

## 3 gKU-Verkehrsüberwachung Schwaben-Mitte Beitritt von drei weiteren Kommunen Beratung und Beschlussfassung

---

Die Vorsitzende Frau Ruf teilt mit, dass der Verwaltungsrat des gemeinsamen Kommunalunternehmens (gKU) Verkehrsüberwachung Schwaben-Mitte A.d.ö.R. in seiner Sitzung am 26.11.2025 die Aufnahme der Gemeinden Kutzenhausen (LKR Augsburg) und Rettenbach (LKR Günzburg) sowie der Marktgemeinde Neuburg a. d. Kammel (LKR Günzburg) beschlossen hat. Kapazitäten für die Erweiterung sind vorhanden. Das gKU besteht derzeit aus 54 Trägerkommunen.

Neben der Beschlussfassung des Verwaltungsrats ist die zustimmende Beschlussfassung in den Gremien der Trägerkommunen erforderlich (Art. 50 KommZG).

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Gablingen stimmt dem Beitritt der Gemeinden Kutzenhausen (LKR Augsburg) und Rettenbach (LKR Günzburg) sowie der Marktgemeinde Neuburg a. d. Kammel (LKR Günzburg) zum gemeinsamen Kommunalunternehmen Verkehrsüberwachung Schwaben-Mitte A.d.ö.R. sowie der damit verbundenen Erhöhung des Stammkapitals auf 601.500,00 € (bisher 589.000,00 €) zu.

**einstimmig angenommen**

- 
- 4**      **2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet II 1. BA Nördlich der Ortsverbindungsstraße nach Stettenhofen - östlich der Industriestraße"**  
**-Billigung des Entwurfs und Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs 1 BauGB**  
**-Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB und Beteiligung der Behörden und der Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB**
- 

Frau Greger teilt mit, dass der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 23.09.2025 der 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet II 1. BA Nördlich der Ortsverbindungsstraße nach Stettenhofen-östlich der Industriestraße" zugestimmt hat.

Die Planung erfolgt auf Antrag der Eigentümer zur Erweiterung des Bebauungsplans für die Grundstücke Fl.Nr. 592/3 und Teilfläche 592, Gemarkung Gablingen, Industriestraße 2. Dem Antrag konnte zugestimmt werden, da die Flächen für die Betriebserweiterung benötigt werden und eine Überplanung des gesamten Gebiets in naher Zukunft geplant ist.

Die Planungskosten werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags von den Eigentümern übernommen, dieser liegt der Verwaltung unterschrieben vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im Regelverfahren durchgeführt.

Bei der 2. Änderung handelt es sich nur um die Erweiterung des Geltungsbereichs, die Festsetzungen sollen nicht wesentlich verändert werden.

Das Planungsbüro Arnold Consult AG hat den ersten Planungsentwurf dem Gemeindeentwicklungsausschuss vorgestellt. Dieser hat dem Gemeinderat die Zustimmung zur vorhandenen Planung (Entwurf vom 25.11.2025) empfohlen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet II/1. BA Nördlich der Ortsverbindungsstraße nach Stettenhofen - östlich der Industriestraße“ in Gablingen in der gültigen Fassung vom 25.11.2025 zu und leitet das Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ein.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in die Wege zu leiten.

**angenommen**

**Ja 12 Nein 0 Persönlich beteiligt 1**

### **Anmerkung:**

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

---

## **5**      **Bauanträge**

---

- 5.1**      **Bauantrag Nr. 49/2025 (AZ: 2-3184-2025-BA-110)**  
**Grundstück in Gablingen, Bauernstraße 7, Fl.Nr. 35, Gemarkung Gablingen**  
**Vorhaben: Nutzungsänderung und Umbau eines Nichtwohngebäudes zu einem Mehrfamilienhaus mit Dachstuhlerneuerung, energetischer Sanierung der Außenwände mit teilweisem Einsatz serieller Verfahren sowie Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Scheune in ein Lagergebäude**
- 

### **Vorhaben:**

Der Bauherr beantragt eine Nutzungsänderung um das bestehende Bauernhaus in ein Mehrfamilienhaus umzubauen. Der Dachstuhl wird erneuert, ein Teil des bestehenden Gebäudes wird abgerissen, zudem ist eine energetische Sanierung der Außenwände mit teilweise seriellem Verfahren geplant.

Aus der vorhandenen landwirtschaftlichen Scheune soll durch den Umbau ein Lager entstehen.

Im Mehrfamilienhaus entstehen zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss), des Weiteren wird ein Aufzug und eine Dachgaube eingebaut. Im Obergeschoss werden auf der Westseite Balkone angebaut und im Dachgeschoss wird ebenfalls auf der Westseite ein Balkon errichtet, auf der Nordseite entsteht eine Loggia. Im Dachspitz befindet sich die Technik.

Geplant sind acht Wohneinheiten, die sich wie folgt aufteilen:

- zwei Wohnungen im Erdgeschoss mit einer Größe von 82,36 m<sup>2</sup> und 73,93 m<sup>2</sup>,
- drei Wohnungen im Obergeschoss mit den Größen 79,28 m<sup>2</sup>, und zwei mit je 53,83 m<sup>2</sup>,
- drei Wohnungen im Dachgeschoss mit den Größen 74,30 m<sup>2</sup>, 70,64 m<sup>2</sup> und 90,84 m<sup>2</sup>.

Das Lager wird nach der Nutzungsänderung eine Größe von 297,29 m<sup>2</sup> haben. Für Zufahrten und Verkehrsflächen sind 165,85 m<sup>2</sup> eingeplant.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich und wird gem. § 34 BauGB beurteilt. Es befindet sich in einem Mischgebiet, in dem Wohngebäude und Lager zulässig sind.

Der Richtwert für die GRZ liegt bei 0,60 und der der GFZ bei 1,2.

Das Grundstück hat eine Größe 2116 m<sup>2</sup>.

Insgesamt entsteht mit dem Bestand, der Nutzungsänderung und den neuen Flächen (Balkone und Terrassen) eine überbaute Grundfläche von 1346,48 m<sup>2</sup>, dies entspricht einer GRZ von 0,64. Die überbaute Geschossfläche liegt bei 1295,22 m<sup>2</sup>, die entspricht einer GFZ von 0,61. Die Richtwerte sind soweit eingehalten.

### **Stellplätze**

Der Antragsteller weist 17 Stellplätze nach.

Nachzuweisen sind fünf Stellplätze, zwei für den Bestand des Einfamilienhauses und drei für das neu errichtete Lager.

Gemäß den neuen Bauvorschriften und der gemeindlichen Satzung sind für Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken keine Stellplätze mehr nachzuweisen.

### **Nachbarunterschriften:**

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Die **Erschließung** ist gesichert. Es ist ein eigener Wasserhausanschluss auf Kosten des Eigentümers herzustellen. Der bestehende Kanalanschluss kann genutzt werden.

### **Stellungnahme vom Tiefbauamt Augsburg:**

Das Vorhaben befindet sich in der Anbaubeschränkungszone gem. Art. 24 Abs. 2 BayStrWG. Die Erschließung kann zur Kreisstraße erfolgen. Zum Vorhaben wird das Einvernehmen nach Art. 24 Abs. 1 und 2 BayStrWG erteilt.

Die Ausfahrtssichtdreiecke sind von jedweder Sichtbehinderung (Einfriedung, Bepflanzung, etc.) freizuhalten, in einem Abstand von der Fahrbahn von 3 Metern und einem Höhenfenster von 0,90 bis 2,50 Metern über Kreisstraßenniveau.

Um die Sicht in den Kreuzungsbereich in Richtung Osten zu erhalten, muss die Einfriedung auf einer Länge von 0,65 Metern und der Sichtschutz senkrecht zur Kreisstraße auf einer Länge von 0,50 Metern auf eine Höhe von 0,90 Metern über Kreisstraßenniveau reduziert werden. Bei der Sicht in Richtung Westen ist der Gartenzaun vor Hausnummer 7 ebenfalls auf 0,90 Meter über Kreisstraßenniveau zu reduzieren. Zudem muss die Sichtachse zwischen Hausnummer 7 und der Briefkastensäule frei bleiben.

Bei der Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück darf es zu keinem Rückstau auf die Kreisstraße kommen. Somit benötigt die Einfahrt eine Breite von 5,50 Metern, statt der geplanten 3,50 Metern, in einer Tiefe von 6,00 Metern. Bei Aufstellplatzproblemen müssen bei Bedarf die Stellplätze 1-5 dementsprechend weiter nach Süden verschoben werden.

#### **Stellungnahme Denkmalschutz:**

Es besteht Einverständnis mit dem Vorhaben. Wegen der unmittelbaren Nähe zum Baudenkmal in der Hauptstraße 11 werden folgende Auflagen angeregt:

- Die Dachflächen sind mit einer ziegelroten Eindeckung zu versehen.
- Die verputzten Fassadenflächen sind in einem hellen, gedeckten Farbton (z.B. gebrochenes Weiß) zu streichen.
- Sofern auf der östlichen Dachfläche PV-Module angebracht werden sollen, wären diese in Form von ein oder zwei geschlossenen Rechteckflächen (d. h. ohne Vor- und Rücksprünge an den Anlagenrändern, Ausnehmungen usw.) anzuordnen.

#### **Abstandsflächen:**

Die Abstandsflächen werden für die Balkone nicht eingehalten. Hierfür wurde ein Antrag auf Befreiung beim Landratsamt Augsburg gestellt.

#### **Begründung:**

Die seitlichen Abstandsflächen der Balkone des Mehrfamilienhauses überlappen sich. Die Belichtung und Belüftung der Wohnungen sind dadurch nicht eingeschränkt.

#### **Wärmedämmung an den Außenwänden auf dem öffentlichen Gehweg:**

Für die energetische Sanierung soll die Wärmedämmung an den Außenwänden angebracht werden. Da diese dann auch auf den öffentlichen Raum/Gehweg ragt, ist eine Genehmigung der Gemeinde Gablingen notwendig. Betroffen ist ein Teil der Mühlstraße (nicht gewidmeter Gehweg) und auch ein Teil der Bauernstraße.

Dem Eigentümer wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage in der Gemeinderatssitzung vom 08.04.2025 die Anbringung der Dämmung für 17 bis maximal 21 cm in Aussicht gestellt.

Bei dem Vorhaben ragt die Dämmung bis zu einer Höhe von 30 cm ab Bodenkannte mit 17 cm auf den Gehweg, darüber hinaus ragt sie mit 25 cm auf den Gehweg heraus.

Grundsätzlich soll bei Gehwegen die Breite von 1,50 m nicht unterschritten werden, um eine Verkehrssicherheit für Fußgänger zu gewährleisten. Verbindliche Richtlinien zu den Breiten bestehen nicht.

Der betroffene Teil des Gehweges in der Bauernstraße weist eine Breite von 1,70 bis 3,00 m im Kurvenbereich auf. Es befindet sich ein Verkehrsschild und ein Netzverteilerkasten der Deutschen Glasfaser in diesem Bereich. Die Abklärung dieser Gegenstände obliegt dem Eigentümer. Der Gehweg in der Mühlstraße weist eine maximale Breite von 1,10 m auf.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Augsburg, Tiefbauamt, ist zu prüfen, ob eine Verkehrssicherheit für die Fußgänger weiterhin gegeben ist. Der Gehweg in der Mühlstraße ist von Haus aus ein Notgehweg, der gegenüberliegende Gehweg ist als ausreichend anzusehen. Aus Sicht des Tiefbauamts kann zugestimmt werden. Es liegt im Ermessen der Gemeinde Gablingen, die Nutzung des Gehweges für die Dämmung zu ermöglichen.

Die Sparten sind nicht betroffen, im Bereich des Gehweges verlaufen keine Wasser-, Kanal- oder Wärmeleitungen.

Der Bauausschuss hat die Zustimmung empfohlen.

Die Art der Entschädigung für die Nutzung des Gehweges wird privatrechtlich geregelt.

Von der Vorsitzenden und den Gemeinderäten wird die Umnutzung der früheren Hofstelle positiv gesehen. Auch der Nachweis von 17 Stellplätzen wird zustimmend bewertet.

## **1. Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen stimmt der Nutzung des Gehweges für die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung für den genutzten Teil der Bauernstraße und den der Mühlstraße entsprechend der Eingabeplanung zu.

**angenommen**

**Ja 12 Nein 0 Persönlich beteiligt 1**

## **2. Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Nutzungsänderung und Umbau eines Nichtwohngebäudes zu einem Mehrfamilienhaus mit Dachstuhlerneuerung, energetischer Sanierung der Außenwände mit teilweisem Einsatz serieller Verfahren sowie Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Scheune in ein Lagergebäude in Gablingen, Bauernstraße 7, Flur-Nr. 35, Gemarkung Gablingen.

**angenommen**

**Ja 12 Nein 0 Persönlich beteiligt 1**

### **Anmerkung:**

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

---

### **5.2 Bauantrag Nr. 50/2025 (AZ: 2-2999-2025-BA-110) Grundstück in Gablingen, Am Arenberg 8, Fl.Nr. 212/2, Gemarkung Gablingen Vorhaben: Anbau eines Kaltwintergartens an ein bestehendes Wohnhaus**

---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 09.12.2025.

### **Vorhaben:**

Die Bauherren planen den Anbau eines Kaltwintergartens an das bestehende Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 45,35 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 3,42 m. Für den Anbau wird die bestehende Terrasse um 17,87 m<sup>2</sup> vergrößert und überbaut.

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Vorhaben wird nach § 30 BauGB beurteilt, es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Am Arenberg“ rechtskräftig seit 09.02.1982.

### **Festsetzungen im Bebauungsplan:**

- Es ist ein WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.
- Baugrenzen sind festgesetzt.
- Die zulässige Dachneigung für Satteldächer liegt bei 30 – 35 Grad bei zweitem VG im DG.
- Die GRZ ist mit 0,25 und die GFZ mit 0,30 festgesetzt.
- Es ist die offene Bauweise unter Einhaltung der Abstandsflächen festgeschrieben.
- Zwei Vollgeschosse sind zulässig.

Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 908 m<sup>2</sup> und wird mit dem geplanten Wintergarten und dem bestehenden Wohnhaus mit einer Grundfläche von 154,30 m<sup>2</sup> überbaut.

Die überbaute Geschossfläche liegt bei 261,12 m<sup>2</sup>.

Daraus ergibt sich eine GRZ von 0,17 und eine GFZ von 0,29, die Festsetzungen sind eingehalten.

### **Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind erforderlich:**

1. § 7.1 Dacheindeckung in roten Dachziegeln  
Beim Wintergarten ist ein Glasdach als Flachdach geplant.

Begründung: Das Haupthaus bleibt unverändert, betroffen ist der untergeordnete, allseitig verglaste Anbau. Ein Glasdach ist für die Nutzung als Wintergarten funktional erforderlich (Tageslicht, solare Gewinne, Sichtbezug zum Garten) und fügt sich durch geringe Aufbauhöhe und Transparenz zurückhaltend in das Ortsbild ein.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Maß, Stellung und Höhen des Hauptbaukörpers bleiben eingehalten. Das flache Dach ist aus konstruktiven und gestalterischen Gründen sachgerecht (geringe Aufbauhöhe, unauffällige Entwässerung, sauberer Anschluss an die Bestandsfassade) und reduziert die sichtbare Kubatur sowie mögliche Verschattungen. Zur Vermeidung von Blendwirkungen werden Gläser mit unauffälliger Einfassung und geregelter Entwässerung verwendet.

Nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt. Vor diesem Hintergrund ist die Abweichung städtebaulich vertretbar und wird beantragt.

## 2. Dachneigung 32-35 Grad

Beim Wintergarten ist ein Flachdach ohne Dachneigung geplant.

Begründung: Die 0 Grad Neigung ist aus funktionalen und gestalterischen Gründen sachgerecht. Sie ermöglicht die erforderliche durchgängige Verglasung, eine geringe Aufbauhöhe und einen zurückhaltenden Anschluss an die Bestandsfassade. Die Verschattung und Sichtkubatur werden gegenüber einer geneigten Dachform vermindert. Die Entwässerung erfolgt regelgerecht über innenliegende/verdeckte Abläufe mit Notentwässerung; Blend- und Immissionswirkungen sind nicht zu erwarten. Nachbarliche Belange und das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt. Die Abweichung ist daher städtebaulich vertretbar und wird beantragt.

### Stellplätze:

Das Vorhaben erzeugt keine Stellplätze.

### Nachbarunterschriften:

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

### Abstandsflächen:

Die Abstandflächen werden eingehalten.

Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich grundsätzlich zulässig, es bedarf jedoch Befreiungen. Der Bauausschuss hat die Zustimmung empfohlen.

### Beschluss:

Der Gemeinderat Gablingen erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag Anbau eines Kaltwintergartens an ein bestehendes Wohnhaus in Gablingen, Am Arenberg 8, Fl.Nr. 212/2, Gemarkung Gablingen.

**einstimmig angenommen**

---

**5.3      Bauantrag Nr. 51/2025 (AZ: 2-3447-2025-BA-110)  
Grundstück in Gablingen, Schulstraße 5 b, Fl.Nr. 159/1, Gemarkung Gablingen  
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport**

---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 09.12.2025.

### Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid zu diesem Vorhaben war Gegenstand der Beratungen der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 12.09.2023 und am 21.10.2025 sowie in der Gemeinderatssitzung vom 19.09.2023 und dem 13.11.2025, dem Vorhaben wurde die Zustimmung in Aussicht gestellt. Die Eigentümer haben jetzt einen Bauantrag zum Vorhaben

eingereicht. Die jetzige Eingabeplanung entspricht weitestgehend den Angaben des Vorbescheids. Die Maße sind identisch, es wurde eine Zufahrt neu geplant und die Ausführung des Carports wurde verändert. Er wird nicht mit der vorvergrauten Holzverschalung, sondern mit einer feuerhemmenden Wand ausgeführt.

**Vorhaben:**

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Gartenlager sowie einer Terrasse. Das Haus soll mit einem Vollgeschoss, mit einer Firsthöhe von 4,74 m und einem Satteldach mit 16 Grad Dachneigung errichtet werden. Die Wohnfläche beträgt ca. 150 m<sup>2</sup>. Der Carport wird mit 43,76 m<sup>2</sup> und einem Pultdach mit 7 Grad Neigung, das Gartenlager mit 10,28 m<sup>2</sup> und einem Flachdach ausgeführt. Es ist eine Einfahrt mit 81,70 m<sup>2</sup> geplant.

**Beurteilung:**

Das Vorhaben wird nach § 34 BauGB beurteilt, als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in einem Mischgebiet. Die Art der Nutzung lässt Wohnhäuser zu.

Das Grundstück hat eine Größe von 888 m<sup>2</sup> und wird mit ca. 337 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaut. Dies entspricht einer GRZ von 0,38, der Richtwert von 0,6 ist hier eingehalten. Die Geschossfläche liegt bei 150 m<sup>2</sup> mit einer GFZ von 0,17, der Richtwert von 1,2 ist eingehalten.

**Stellplätze:** Die zwei nachgewiesenen Stellplätze sind ausreichend.

**Abstandsflächen:** Abstandsflächen werden eingehalten.

**Nachbarunterschriften:** Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

**Erschließung:** Die Erschließung ist gesichert. Die Zufahrt und auch das Leitungsrecht erfolgen über das Grundstück Fl.-Nr. 159, Gemarkung Gablingen und sind mittels Dienstbarkeit gesichert.

**Immissionsschutz:** Keine Einwendungen, jedoch die Auflage, dass die Fenster auf der Ostseite festverglast auszuführen sind.

**Hochwasserschutz:** Der Hauptkörper des Vorhabens liegt außerhalb von HQ Extrem, lediglich das Gartenlager liegt in diesem Bereich. Die Stellungnahme des Hochwasserschutzes steht noch aus.

Der Bauausschuss hat die Zustimmung zum Bauantrag empfohlen.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen erteilt die Zustimmung zum Vorhaben Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport in Gablingen, Schulstraße 5 b, Fl.Nr. 159, Gemarkung Gablingen.

**einstimmig angenommen**

---

**5.4 Bauantrag Nr. 53/2025 (AZ: 2-3667-2025-BA-110)  
Grundstück in Gablingen, Bichelstraße 4 a, Fl.Nr. 1011/29, Gemarkung Lützelburg  
Vorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Flachdach, einem Garagenanbau und mit einem separaten Gästehaus mit einem Carport**

---

Der Bauantrag war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 09.12.2025.

Der Antragsteller plant das bestehende Gebäude vollständig abzureißen und einen Neubau zu

errichten. Der Bauantrag zum Umbau des bestehenden Wohnhauses war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 15.07.2025 und der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 29.07.2025. Dem Vorhaben und den Befreiungen wurde zugestimmt.

Die Gemeinde wurde aufgrund der Umplanung erneut beteiligt. Die Beteiligung erfolgt nach dem neu anzuwendenden Bauturbo, gem. § 36 a BauGB, da das Vorhaben nach den geltenden Vorschriften nicht zulässig wäre. Der Hauptgrund für die Beurteilung nach dem neuen Verfahren ist, dass das Vorhaben die Grundzüge der Planung berührt, weil es außerhalb der Baugrenzen liegt.

### **Vorhaben:**

Der Bauherr plant den Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Flachdach, einem Garagenanbau, ein separates Gästehaus mit einer Wohneinheit und einen Carport. Beide Gebäude werden unterkellert. Des Weiteren wird ein Pool errichtet.

Das Haupthaus wird mit zwei Vollgeschossen geplant, im Keller befindet sich die Technik und ein Herrenzimmer. Das Gästehaus wird mit einem Vollgeschoss errichtet, im Keller befindet sich die Technik und das Lager. Die Flachdächer beider Gebäude sollen begrünt werden.

Der Außenpool ist mit 85 m<sup>2</sup> geplant. Die Zufahrt für beide Gebäude hat eine Größe von 310,72 m<sup>2</sup>.

Folgende Maße sind für die beiden Häuser geplant:

#### **Haupthaus:**

- Gebäudehöhe: 8,42 m
- Nutzfläche: 1.409,07 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 736,88 m<sup>2</sup>
- Terrasse: 45,95 m<sup>2</sup>
- Garage 4 Stellplätze: 99,19 m<sup>2</sup> plus Vordach 57,76 m<sup>2</sup>
- Aufzug

#### **Gästehaus:**

- Gebäudehöhe: 4,43 m
- Nutzfläche: 293,20 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: 120,69 m<sup>2</sup>
- Outdoorlounge: 47,64 m<sup>2</sup>
- Carport 2 Stellplätze: 56,00 m<sup>2</sup> plus Dachüberstand 14,24 m<sup>2</sup>

### **Bauplanungsrechtliche Beurteilung:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lützelburg Nord, rechtskräftig seit 25.10.1980 und der 2. Änderung des Bebauungsplans Lützelburg Nord, rechtskräftig seit 24.03.2005.

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

- Es ist ein Mischgebiet festgesetzt.
- Zulässig sind zwei Vollgeschosse, wobei das zweite VG im Dachraum liegen muss.
- Die GRZ I ist mit 0,3 und die GFZ mit 0,5 festgesetzt.
- GRZ II darf 0,45 sein (bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen mitzurechnen, sie dürfen die zulässige GRZ um 50 % überschreiten).
- Zulässig sind Satteldächer mit roter Ziegeleindeckung mit einer Neigung von 35-43°.
- Ein Dachüberstand bis max. 70 cm ist zulässig. Größere Dachüberstände sind zulässig, wenn sie von Stützen getragen werden.
- Die Firstrichtung ist Ost-West.
- Baugrenzen sind festgesetzt.
- Garagen und Nebengebäude dürfen an der Grundstücksgrenze eine Länge von 10 m nicht überschreiten.
- Einfriedungen an öffentlichen Flächen sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig.

Bei einer Grundstücksfläche von 3301,47 m<sup>2</sup> wird eine Grundfläche (Hauptgebäude inklusive Dachüberstände) von 1209,79 m<sup>2</sup> überbaut, daraus ergibt sich eine GRZ von 0,37.

Die GRZ II liegt bei 0,54, es werden mit Zufahrten und Garagen sowie Dachüberständen

1780,64 m<sup>2</sup> verbaut.

Die GRZ I und II sind nicht eingehalten.

Die überbaute Geschossfläche liegt bei 1030,39 m<sup>2</sup>, dies ergibt eine GFZ von 0,31.

Die GFZ ist eingehalten.

### **Folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind für das Vorhaben notwendig:**

1. Befreiung für die Überschreitung der GRZ I um 0,07 (Gesamt: 0,37) statt der im Bebauungsplan festgesetzten 0,30.

#### Begründung:

Die Überschreitung der GRZ I erfolgt durch die Dachüberstände. Bei einem Abzug der Fläche der Dachüberstände ist die GRZ I mit 0,26 eingehalten.

2. Befreiung für die Überschreitung der GRZ II um 0,09 (Gesamt: 0,54) statt der im Bebauungsplan festgesetzten 0,45.

#### Begründung:

Die Überschreitung der GRZ II erfolgt durch die Dachüberstände. Bei einem Abzug der Fläche der Dachüberstände ist die GRZ II mit 0,43 eingehalten.

3. § 5 Zahl der Vollgeschosse

Zwei Vollgeschosse sind festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss im Dach sein muss.

Es werden zwei Vollgeschossen mit Flachdach errichtet.

#### Begründung:

Das zweite Vollgeschoss befindet sich nicht im Dachraum, da ein Flachdach ohne Dachraum vorgesehen ist. Das heute bestehende Gebäude auf diesem Grundstück weist ebenfalls zwei Vollgeschosse mit Flachdach auf.

4. § 6 Überbaubare Grundstücksflächen

Überschreitung der Baugrenze für das Haupthaus und das Gästehaus

Die sich außerhalb des Baufensters befindliche Fläche beträgt für das Haupthaus 581,07 m<sup>2</sup>, für das Gästehaus 278,20 m<sup>2</sup> und insgesamt 859,27 m<sup>2</sup>.

#### Begründung:

Durch die Verschmelzung der Flurstücke hat sich die Grundstücksstruktur grundlegend verändert. Die im Bebauungsplan vorgesehene Privatstraße kommt nicht zur Ausführung. Das Grundstück wird nicht gemäß dem Bebauungsplan aufgeteilt. Das heute bestehende Einfamilienhaus steht ebenfalls außerhalb der Baugrenze.

5. Festgesetzte Firstrichtung Ost-West

Durch das Flachdach gibt es keine Firstrichtung

#### Begründung:

Das heute auf diesem Grundstück bestehende Einfamilienhaus ist ebenfalls mit einem Flachdach und einer Dachbegrünung ausgeführt. Die geänderte Firstrichtung resultiert aus der geplanten Dachform (Flachdach) und dem damit nicht vorhandenen First.

6. § 11 Dächer - Gestaltung der Gebäude – Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung

Die Ausführung des Gebäudes ist mit einer abweichenden Dachform als Flachdach anstelle des festgesetzten Satteldachs geplant. Die Dachneigung ist mit 1,5° bis 3° im Gefälle eines Flachdachs statt der festgesetzten Mindestdachneigung von 35° bis 43° geplant. Es wird eine alternative Dacheindeckung als Flachdachabdichtung mit Begrünung anstelle einer Ziegeleindeckung verwendet.

#### Begründung:

Das heute auf diesem Grundstück bestehende Einfamilienhaus ist ebenfalls mit einem Flachdach und einer Dachbegrünung ausgeführt. Die festgesetzte Dachneigung, Dachform und Dacheindeckung kann aufgrund der geplanten Flachdachausführung nicht eingehalten werden.

Zudem ermöglicht die gewählte Dachform eine nachhaltige Nutzung – etwa durch die Integration einer Photovoltaikanlage bzw. Dachbegrünung.

7. § 11 Dächer – Die Dachüberstände werden größer als die zulässigen 70 cm und als frei auskragende Dachüberstände, ohne die Verwendung von Stützen errichtet.

Begründung:

Die größeren Dachüberstände sind ein Gestaltungselement des Baukörpers. Sie tragen zur architektonischen Gliederung der horizontalen Linienführung bei. Die Ausführung mit Stützen würde die gestalterische Klarheit beeinträchtigen und den Freiraumbezug einschränken.

8. § 11 Dächer – Die Länge des zulässigen Dachüberstands von 70 cm wird überschritten, geplant ist ein Dachüberstand von 200 cm.

Begründung:

Der vergrößerte Dachüberstand dient dem Witterungsschutz sowie der architektonischen Gliederung des Baukörpers. Er betont die horizontale Linienführung des Gebäudes und trägt wesentlich zur gestalterischen Qualität bei.

9. § 12 Garagen, Carports, Nebengebäude und Versorgungsanlagen

Die zulässige überbaubare Länge von 10 m an der Grundstücksgrenze wird um ca. 5 m überschritten.

Begründung:

Die geplante Garage weist eine tatsächliche Gebäudelänge von 9,68 m auf. Zusätzlich ist an der Vorderseite ein Vordach mit integrierter Stützwand vorgesehen, das eine Länge von 4,68 m umfasst. Die bauliche Gesamtlänge entlang der Grundstücksgrenze überschreitet somit die zulässige Länge.

10. § 13 Einfriedungen - An der öffentlichen Grundstücksgrenze (Westseite) ist eine Einfriedung mit einer Höhe von 1,80 m statt den festgesetzten 0,90 m geplant.

Die Höhe der Einfriedung wird um 0,90 m überschritten. Die Höhen sind auf der Westseite gemessen an der angrenzenden OK Gehweg.

Begründung:

Die Einfriedung dient als Sichtschutz für die Bewohner, wie auch für die Nachbarn und Passanten, insbesondere für das Gästehaus und den Poolbereich. Aufgrund des fallenden Geländeneiveaus der öffentlichen Straße ist die Einfriedung abgestuft vorgesehen und wird an der höchsten Stelle mit 1,80 m ausgeführt und reduziert sich in der Höhe während des Straßenverlaufs.

11. Privatstraße - Die im Plan dargestellte private Erschließungsstraße wird im eingereichten Bauantrag nicht ausgeführt.

Begründung:

Durch die Verschmelzung der Flurstücke hat sich die Grundstücksstruktur grundlegend verändert. Das Grundstück wird nicht gemäß dem Bebauungsplan aufgeteilt. Statt der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung des Grundstücks wird lediglich ein Haupthaus und ein Gästehaus vorgesehen und es gibt keinen Bedarf für die Ausführung der Privatstraße.

Erschließung:

Die Erschließung ist gesichert.

Die **Abstandsflächen** für die Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze und die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück können nicht eingehalten werden, es werden Abweichungen beantragt, für dessen Entscheidung das Landratsamt Augsburg zuständig ist.

1. Die Abstandsfläche wird durch die Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze, in der Länge der Garage nicht eingehalten.

Begründung:

Die Nichteinhaltung der Abstandsflächen ist erforderlich, weil die Garage aufgrund der örtlichen Grundstücksgeometrie und der funktionalen Erschließung in der vorliegenden Lage sinnvoll und technisch umsetzbar ist. Entlang der nördlichen Grenze kann die Abstandsfläche auf einer Länge von 14,68 m auf 3,00 m nicht eingehalten werden.

Die Brandschutzanforderungen werden nach Bayrischer Bauordnung eingehalten.

Eine Beeinträchtigung ist weder hinsichtlich der Belichtung, Belüftung noch der Besonnung zu erwarten. Die Nachbarn haben der Abweichung zugestimmt.

2. Die Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück zwischen dem Haupthaus und dem Gästehaus überschneiden sich auf einer Länge von 17,00 m.

**Begründung:**

Die Nichteinhaltung der Abstandsflächen ist erforderlich, weil beide Baukörper innerhalb des eigenen Grundstücks liegen. Die Überschneidung der Abstandsflächen ist somit nachbarunschädlich und hat keine Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke.

Die beantragte Abweichung betrifft die Überschneidung der Abstandsflächen zweier auf demselben Grundstück befindlicher Gebäude über eine Länge von 17 m. Diese Überschneidung ergibt sich ausschließlich aus den Dachüberständen der beiden Baukörper. Der Abstand zwischen den Außenwänden von Haupthaus und Gästehaus beträgt ebenfalls 17 m und gewährleistet damit einen ausreichenden räumlichen Abstand.

Antrag auf isolierte **Abweichung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften Art. 28 Brandwände**, hierfür ist das Landratsamt Augsburg zuständig.

1. Die Dachüberstände des Haupt- und Gästehauses halten lediglich einen Abstand von 3,00 m ein, statt der geforderten und festgesetzten 5,00 m.

**Begründung:**

Die Außenwände des Haupt- und Gästehauses halten im EG einen Abstand von 17,00 m ein. Die Außenwand des OG des Haupthauses zur EG-Außenwand des Gästehauses weist einen Abstand von 15,00 m auf. Die Unterschreitung betrifft die Dachüberstände, die aus nicht brennbaren Baustoffen/Materialien hergestellt sind und zueinander einen Abstand von 3,00 m aufweisen. Eine Brandübertragung zwischen beiden Gebäuden ist ausgeschlossen.

**Stellplätze:** Die nachgewiesenen sechs Stellplätze sind ausreichend, es werden zwei für das Haupthaus und zwei für das Gästehaus benötigt.

Die **Nachbarschaftsunterschriften** liegen nicht vor.

Bauplanungsrechtlich kann das Vorhaben mit Anwendung des § 36 a BauGB zugelassen werden. Es sind jedoch Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Frau Greger teilt mit, dass die Anwendung des Bauturbos für dieses Vorhaben vom Landratsamt bestimmt wurde. Das erteilte Einvernehmen der Gemeinde ist für das Landratsamt bindend.

Der Bauausschuss hat die Zustimmung zum Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen, ausgenommen der Befreiung Nr. 10 (Einfriedungen) empfohlen.

Als Ergebnis der Diskussion ist festzuhalten, dass die Gemeinderäte die Entscheidung des Bauausschusses zur Nichtzustimmung zur Befreiung bei der Einfriedung (Höhe 1,80 m) teilen. Der Antragsteller soll andere Vorschläge zur Entscheidung vorlegen.

**1. Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen erteilt unter Anwendung des § 36 a BauGB (Bauturbo) das Einvernehmen zum Vorhaben Neubau eines Einfamilienhauses mit einem Flachdach, einem Garagenanbau und mit einem separaten Gästehaus mit einem Carport in Gablingen, OT Lützelburg, Bichelstraße 4 a, Flur-Nr.1011/29, Gemarkung Lützelburg. Den erforderlichen Befreiungen, ausgenommen Befreiung Nr. 10 (Einfriedung), wird zugestimmt.

**angenommen**

**Ja 9 Nein 4**

## **2. Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen stimmt der beantragten Befreiung Nr. 10 zur Errichtung einer Einfriedung in Höhe von 1,80 m statt der zulässigen 0,90 m (§ 13 des Bebauungsplanes, Einfriedung an der öffentlichen Grundstücksgrenze) zu.

**einstimmig abgelehnt**

---

**5.5     Bauantrag Nr. 54/2025 (AZ: 2-1047-2025-TB- 420)  
Grundstück in Gablingen, Lagerhausstraße 8, Fl.Nr. 1011/5, Gemarkung Lützelburg  
Vorhaben: Aufstockung eines Nebengebäudes und Wohnnutzung des Nebengebäudes  
Beteiligung der Gemeinde nach § 36 a BauGB (Baturbo)**

---

Frau Greger teilt mit, dass es sich hier um keinen klassischen Bauantrag handelt. Die Gemeinde wurde nochmals vom Landratsamt von Amts wegen beteiligt. Der Vorgang war Gegenstand der Beratung in der nichtöffentlichen Bau- und Umweltausschusssitzung am 09.12.2025.

Aktuell befindet sich auf dem Grundstück ein Rückgebäude, welches ohne die erforderliche Baugenehmigung aufgestockt und als Wohngebäude genutzt wird. Das ursprünglich vorhandene Nebengebäude (ohne Aufstockung) kann aufgrund fehlender genehmigter Unterlagen keinen Bestandsschutz nachweisen. Unter dem Aktenzeichen 2-2569-2025-BA-110 wird nun die Nachgenehmigung des Rückgebäudes als Nebengebäude ohne Aufstockung angestrebt, diesem hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 13.11.2025 zugestimmt.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 18.02.2025 wurde einstimmig beschlossen, dass das in Rede stehende Gebäude auf den ursprünglichen Bestand zurückzubauen ist und die erforderlichen Befreiungen für die Aufstockung nicht in Aussicht gestellt werden.

Zwischenzeitlich ist eine Gesetzesänderung des BauGB zur Erleichterung der Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben in Kraft getreten, der sogenannte Baturbo.

In § 31 des BauGB gibt es nun folgenden Absatz 3

„(3) Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Befreiung nach Satz 1 ist mit öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen hat.“

Das o.g. Vorhaben (Nebengebäude mit Aufstockung und Wohnnutzung) könnte nach Ansicht des Landratsamtes Augsburg nach dem neuen § 31 Abs. 3 BauGB zugelassen werden. Ob diese Möglichkeit der Zulassung besteht, ist von Amts wegen zu prüfen. Hierfür ist allerdings zwingend die Zustimmung der Gemeinde im Sinne des neuen § 36a BauGB erforderlich.

Die Gemeinde wurde deshalb nach dem neuen Gesetz beteiligt, um die Anwendung des sogenannten Baturbos zu prüfen.

Bei dieser Beteiligung handelt es sich nicht um eine Beteiligung zu einem Bauantrag.

Die Gemeinde soll gegenüber dem Landratsamt erklären, ob der Gemeinderatsbeschluss vom 18.02.2025 weiter Bestand hat oder ob eine Zulassung als Nebengebäude mit Aufstockung zur Wohnnutzung unter dem neuen Aspekt des Baturbos doch in Betracht kommt.

Sollte eine Zustimmung zur Anwendung des Baturbos und somit einer Zustimmung zur Nutzung des Nebengebäudes mit Aufstockung zu Wohnzwecken seitens der Gemeinde erfolgen, würde dann erst die Beteiligung zum Bauantrag vom Landratsamt kommen.

Der Bauausschuss hat empfohlen, an der Entscheidung des Gemeinderates vom 18.02.2025 weiterhin festzuhalten. Der Bauturbo soll nicht angewendet werden. Die Aufstockung des Nebengebäudes ist zurück zu bauen. Der Gemeinderat schließt sich der Empfehlung an, der Beschluss vom 18.02.2025 ist weiterhin aufrecht zu erhalten. Eine Zustimmung zur Aufstockung und auch die Zustimmung für eine Wohnnutzung soll nicht erteilt werden.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat Gablingen stimmt nach Art. 36 a BauGB unter Anwendung des Bauturbos dem Vorhaben Nebengebäude mit Aufstockung zur Wohnnutzung in Gablingen, OT Lützelburg, Lagerhausstraße 8, Fl.-Nr. 1011/5, Gemarkung Lützelburg zu.

**einstimmig abgelehnt**

---

### **6      Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 02.12.2025**

---

### **Beschluss:**

Die Niederschrift vom 02.12.2025 wird genehmigt.

**einstimmig angenommen**

---

### **7      Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen**

---

Frau Ruf gibt die Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Gemeinderatssitzung vom 13.11.2025 bekannt:

- Vergabe der Planleistungen für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes West W 4 an das Planungsbüro Arnold Consult AG, Kissing, mit 38.182,10 € netto
- Vergabe zur Erstellung eines Geruchsgutachtens für den Bebauungsplan West W 4 an die Firma iMA Richter & Röckle GmbH & Co.KG, München, mit 7.090,00 € netto
- Die Vergabe zum Neubau Erschließungsweg Lagerplatz Gablingen wurde im Nachhinein aufgehoben.

**Kenntnis genommen**

---

### **8      Informationen aus der Verwaltung**

---

Die Vorsitzende informiert, dass die Baustelle in der Batzenhofer Straße beendet ist. Sie bedankt sich bei allen Anliegern und Betroffenen an der Umleitungsstrecke für ihr Verständnis. Der 2. Bauabschnitt beginnt voraussichtlich im März 2026 und dauert ca. 2 Monate. Betroffen ist der Holzhauser Weg von der Einfahrt Batzenhofer Straße bis zum Theilweg. Die Kanal- und Wasserleitungen werden zum Teil auf öffentlichen Grund verlegt bzw. erneuert.

**Kenntnis genommen**

---

### **9      Termine**

---

Frau Ruf erinnert an den Neujahrsempfang mit Ehrung von verdienten ehrenamtlich Tätigen und erfolgreichen Sportlern am Freitag, 16. Januar 2026 um 19:00 Uhr in der Mehrzweckhalle Gablingen

Die nächste Gemeinderatssitzung findet am 27.01.2026 um 19:30 Uhr statt.

---

## **10      Anfragen der Gemeinderäte**

---

GR Heidenreich spricht die starke Verschmutzung der Kreisstraße A 5 durch die Kiesunternehmen im Bereich der Ausfahrt auf die Kreisstraße an.

Die Vorsitzende teilt mit, dass sich die Verwaltung bereits darum kümmert. Sie wird mit den Unternehmen einen „runden Tisch“ einberufen.

GR Uhl regt an, die Kommunale Verkehrsüberwachung auf dauerhaft abgestellte Wohnanhänger in der Gablinger Siedlung, Am Nachweg aufmerksam zu machen. Frau Ruf gibt dies weiter.

GR Wittmann fragt nach dem Sachstand Rückbau Kaffeeberg.

Auf Nachfrage im LRA wurde Frau Greger mitgeteilt, dass der Vorgang im LRA in Bearbeitung ist.

GR Grieshaber will wissen, was mit den Haltverbotsschildern (Umleitungsstrecke Schulbus) auf der Nordseite der Hochlandstraße ist (Abbau?).

Frau Ruf wird bei der Baufirma nachfragen.

Bürgermeisterin Frau Ruf bedankt sich beim Gemeinderat für die gute Zusammenarbeit und das konstruktive Miteinander und für die viele Zeit, die in diesem Jahr in zusätzliche Gemeinderatssitzungen und Klausurtagungen gesteckt wurde. Sie weiß das zu schätzen.

Ihr Dank geht auch an das Rathausteam und an die Besucher der Gemeinderatssitzungen.

Sie wünscht allen ein schönes, gesegnetes Weihnachtsfest und alles Gute für das neue Jahr.

Um 20:33 Uhr schließt 1. Bürgermeisterin Karina Ruf die Sitzung des Gemeinderates.

Karina Ruf  
1. Bürgermeisterin

Therese Schuster  
Schriftführerin