# Sitzung des Gemeinderates Blindheim am 30.07.2026 im Rathaus Blindheim

Anwesend: 13 Gemeinderatsmitglieder
Abwesend: -

Der erste Bürgermeister Jürgen Frank eröffnet die Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Blindheim am 30.07.2026 um 19:30 Uhr und stellt fest, dass alle Mitglieder form- und fristgerecht unter Angabe der Tagesordnung geladen wurden. Das Gremium ist beschlussfähig. Die Sitzung findet im Rathaus Blindheim statt.

**Öffentlicher Teil:**

**142. Genehmigung des öffentlichen Protokolls der Gemeinderatssitzung vom 09.07.2026**

Dem öffentlichen Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 09.07.2026 wird zugestimmt.
Abstimmungsergebnis: 11 : 0

**143. Bauvoranfrage über die Erneuerung des Daches und Aufstockung des bestehenden Wohnhauses (2. Vollgeschoss), Umbau der landwirtschaftlichen Gebäude zu Wohnungen in Blindheim, Ludwigstraße 3, Fl.-Nr. 33/0 Gem. Blindheim**

Sachvortrag:

Der Antragsteller beantragt im Rahmen einer Bauvoranfrage die planungsrechtliche Beurteilung einer Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses sowie der Umnutzung des angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäudes (Stadel) zu Wohnzwecken auf dem Grundstück Fl.-Nr. 33 der Gemarkung Blindheim (Ludwigstraße 3).
Das bestehende Wohngebäude soll im Zuge einer Dachsanierung aufgestockt werden. Je nach den baurechtlichen Möglichkeiten, insbesondere unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsflächen, ist vorgesehen, entweder ein zweites Vollgeschoss zu errichten oder alternativ das bestehende Erdgeschoss durch ein zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss zu ergänzen.
Das an das Wohnhaus anschließende landwirtschaftliche Gebäude soll zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Geplant ist die Errichtung von Wohnungen im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss. Im Rahmen der Bauvoranfrage werden folgende Fragen zur bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit gestellt:

1. Bis zu welcher Gesamt- bzw. Wandhöhe kann das bestehende Wohngebäude aufgestockt werden, sodass die erforderlichen Abstandsflächen zum Nachbargrundstück Ludwigstraße 2a eingehalten werden?
2. Kann eine Abweichung von den Abstandsflächen zugelassen werden, sofern diese nicht vollständig eingehalten werden können?
3. Ist für das Vorhaben eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich? Nach Angaben der Antragstellerin sind keine Eingriffe in den Boden vorgesehen.

Beschluss(vorschlag):
Der Gemeinderat stimmt der Bauvoranfrage zu. Sofern das Vorhaben den gesetzlichen Vorschriften, insbesondere den bauplanungs-, bauordnungs- und sonstigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entspricht, wird das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB erteilt. Soweit für das Vorhaben eine Erlaubnis nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) erforderlich ist, wird auch dieser zugestimmt, sofern die zuständige Denkmalschutzbehörde die entsprechenden Voraussetzungen bestätigt.
Abstimmungsergebnis: 11 : 0

**144. Bauantrag der Gemeinde Blindheim, vertreten durch 1. BGM Jürgen Frank, Weiherbrunnenstr. 9, 89434 Blindheim über den An-/Umbau und Erweiterung des Kindergartens in Blindheim, Petersruhstraße 5a/5b, Fl.-Nrn. 892 und 893, Gemarkung Blindheim**

Sachvortrag:
Die Gemeinde Blindheim hat beim Landratsamt Dillingen einen Antrag auf Baugenehmigung für den **„Umbau und die Erweiterung der bestehenden Kindertagesstätte in Blindheim“**

eingereicht. Das Bauvorhaben umfasst in Teilbereichen die Sanierung des bestehenden Kindergartens sowie die Errichtung eines Erweiterungsbaus zur Schaffung zusätzlicher Betreuungsplätze.
Im Zuge der Maßnahme entstehen neue Räumlichkeiten für eine Kinderkrippe mit drei Gruppen sowie zusätzliche Funktions- und Aufenthaltsräume. Darüber hinaus werden unter anderem ein Mehrzweckraum, Personalräume, Lagerflächen, ein Elternwartebereich sowie weitere Nebenräume geschaffen. Nach Abschluss der Baumaßnahme stehen insgesamt Betreuungsmöglichkeiten für 36 Krippenkinder und 75 Kindergartenkinder zur Verfügung.
Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mühläcker/An der Kiesgrube“. Für die Umsetzung des Bauvorhabens werden deshalb folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt:

- Befreiung von der festgesetzten Dachneigung (anstelle von 40° bis 52° ist in Teilbereichen eine Dachneigung von 2° bis 10° vorgesehen)
- Befreiung von der festgesetzten Dachform (teilweise Flachdach anstelle eines Satteldaches)
- Überschreitung der festgesetzten Baugrenze

Zusätzlich wird eine Abweichung nach Art. 63 BayBO von den Anforderungen des Art. 44a BayBO (Photovoltaikpflicht) beantragt. Begründet wird dies damit, dass auf dem Bestandsgebäude bereits eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 25 kWp betrieben wird, deren Stromerzeugung den Eigenbedarf der Einrichtung deutlich übersteigt. Eine weitere Photovoltaikanlage wäre daher weder energetisch sinnvoll noch wirtschaftlich vertretbar.
Ein Brandschutznachweis ist Bestandteil der Bauantragsunterlagen. Das Vorhaben wird als Sonderbau der Gebäudeklasse 3 beantragt. Die Prüfung des Brandschutznachweises soll durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt werden.

Beschluss(vorschlag):
Dem Bauantrag der Gemeinde Blindheim zum Umbau und zur Erweiterung der Kindertagesstätte Blindheim auf den Grundstücken Fl.-Nr. 892 und 893, Gemarkung Blindheim, wird zugestimmt.
Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB wird erteilt.
Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.
Der beantragten Abweichung nach Art. 63 BayBO von den Anforderungen des Art. 44a BayBO (Photovoltaikpflicht) wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 12 : 0

**145. Spielplatz Klosterbachsiedlung; Information und Diskussion über eine notwendige Bebauungsplanänderung bzw. eine Aufhebung des Bebauungsplans; ggf. Beschlussfassungen**

Sachvortrag:

Die Gemeinde Blindheim möchte dem Wunsch nach Wohnraum für Bürgerinnen und Bürger aus Blindheim auch weiterhin Rechnung tragen und vorhandene Baulücken erschließen. Dabei sind im Bebauungsplangebiet „Östlich der Bahnhofstraße“ noch zwei bis drei Plätze vorhanden, darunter auch der als Spielplatz festgesetzte Bereich nördlich der Klosterbachstraße 9, der als Bauplatz nutzbar gemacht werden soll. Die Aktivierung dieser Lücke löst jedoch eine Änderung des Bebauungsplans aus, da die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Der Gemeinderat hat sich bereits in mehreren Sitzungen mit dem Thema beschäftigt.

Grundsätzlich gibt es hierzu zwei Möglichkeiten: eine Änderung des Plans oder eine komplette Aufhebung des Plans. Im Folgenden sollen die Vor- und Nachteile beider Varianten aufgezeigt werden.

*Vorab eine Stellungnahme zu dieser Frage vom Bayerischen Gemeindetag:*

*…unsere Gemeinden stellen sich diese Frage regelmäßig.*
*Der Vorteil einer Aufhebung ist sicherlich, dass wir uns damit von einer bürokratischen Regelung verabschieden.*
*Das Baurecht richtet sich dann nach § 34 Abs. 1 BauGB und dem Einfügensgebot. Es wird dann ggf. auch zu einer ganz moderaten Nachverdichtung kommen, da die Erfahrung zeigt, dass sich 34er-Gebiete über die Jahrzehnte etwas verdichten.*
*Die Menschen wären dabei frei, im Rahmen des Einfügensgebotes zu bauen und man müsste sich nicht mehr an den starren Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes halten.*
*Der Nachteil: Baukulturell wird es sicherlich etwas vielfältiger – wobei das nicht nur ein Nachteil sein muss. Mir gefallen 34er-Lagen oft besser als monotone Bebauungsplangebiete. Überdies kann auch die oben erwähnte Nachverdichtung zum Nachteil werden. Sie müssen zumindest prüfen, ob das Gebiet genug Wasser und Abwasser liefert und abführt und ob die verkehrliche Erschließung ausreichend ist.*
*Insofern bin ich einer Aufhebung gegenüber regelmäßig durchaus offen. Die Nachteile müssen aber im Blick gehalten werden. Auch muss § 42 BauGB geprüft werden.*

Bei einer Aufhebung des Bebauungsplans muss sich ein Gebäude in die nähere Umgebung „einfügen“. Hier wird vor allem Art und Maß der Nutzung betrachtet. Nicht betrachtet wird – und das wurde nochmal mit dem Landratsamt abgestimmt – die Dachform. So würde beispielsweise auch ein Pultdach genehmigt (Ausnahme: ein Baudenkmal in der Nähe könnte zu gewissen Auflagen führen).

Kosten:

Um die Kosten der Varianten abschätzen zu können, wurden Angebote eingeholt.

Für eine Aufhebung des Plans ist mit Kosten in Höhe von rund 4.074 € brutto zu rechnen. Durch Übernahme bestimmter Verfahrensschritte durch die Verwaltung wären noch gewisse Einsparungen möglich (500-1000 €).
Für eine Änderung des Plans ist mindestens mit Kosten in Höhe von rund 9.723 Euro brutto zu rechnen. Hierzu kommen erfahrungsgemäß noch Kosten für besondere Leistungen. Die hohen Kosten resultieren u.a. aus einer notwendigen Digitalisierung des Planes.

Vorschlag der Verwaltung:

Eine Änderung des Bebauungsplans ist kostenintensiv und verlangt daher nach kreativeren Lösungen. Die Verwaltung schlägt deshalb vor den bestehenden Bebauungsplan „Östlich der Bahnhofstraße“ aufzuheben.
Das Ziel der geordneten Bebauung ist vollzogen und die letzten Baulücken würden nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bebaubar werden, d. h. die Bebauung hat sich an der umgebenden Bebauung zu orientieren. Der Fachbereich Städtebau des Landratsamtes Dillingen unterstützt diesen Vorschlag.
Außerdem trägt die Aufhebung dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung Rechnung und verringert den bürokratischen Aufwand beim Wegfall von Ausnahmegenehmigungen.

Mögliche Beschlussvorschläge

Beschlussvorschlag 1:

Der Gemeinderat der Gemeinde Blindheim beschließt

- Den Bebauungsplan „Östlich der Bahnhofstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB **aufzuheben** und
- die Verwaltung zu beauftragen das Verfahren mit Unterstützung des angefragten Planungsbüros möglichst kostengünstig durchzuführen.
- Das Verfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag 2:

Der Gemeinderat der Gemeinde Blindheim beschließt

- Den Bebauungsplan „Östlich der Bahnhofstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zu **ändern** und
- die Verwaltung zu beauftragen Angebote von Planungsbüros zur Erstellung der Unterlagen einzuholen und
- den Bürgermeister zu ermächtigen dem wirtschaftlichsten Anbieter den Auftrag zur Erstellung der Unterlagen zu erteilen.
- Das Verfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

**BGM Frank stellt den Beschlussvorschlag 1 zur Abstimmung**

Beschluss(vorschlag):

Der Bebauungsplan „Östlich der Bahnhofstraße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgehoben und die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren mit Unterstützung des angefragten Pla-

nungsbüros möglichst kostengünstig durchzuführen. Das Verfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis: 10 : 2

Damit findet der Beschlussvorschlag 1 im ersten Durchgang eine Mehrheit. Folglich wird die Verwaltung beauftragt den Bebauungsplan „Östlich der Bahnhofstraße“ aufzuheben.

### 146. Wünsche, Anträge, Sonstiges

- Die vorhandenen Straßenaufbrüche aufgrund des Glasfaserausbaus wurden von der Firma Niebler wieder hergestellt. In Abstimmung mit der Telekom soll im August für den Gemeindeteil Blindheim ein Termin vereinbart werde, um den aktuellen Zustand zu begutachten (Abnahme) und ggf. Nachbesserungen zu besprechen. Mit der Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist bis zum Jahresende 2026 zu rechnen. Der Ortsteil Unterglauheim ist schon abgenommen und befindet sich jetzt in der Gewährleistungsfrist.
- Das Geschwindigkeitsmessgerät wird für einige Wochen in der Bahnhofstraße installiert. Anschließend soll dem Gemeinderat eine Auswertung vorgelegt werden.

### 147. 10. Flächennutzungsplanänderung – Aufhebungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB); erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachvortrag:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 09.07.2026 den Entwurf und die Auslegung der 10. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Die Verwaltung wurde damit beauftragt, den Entwurf öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Nun wurde bemerkt, dass sich im Umgriff des Geltungsbereichs 2 der Änderung ein Wohnbaugrundstück befindet, das nach Abschluss der Maßnahme kein Baurecht mehr hätte. Weiterhin würde bei einer eventuellen Bewertung des Grundstücks der Bodenwert geringer bewertet. Dieser Fehler soll umgehend behoben werden. Um nicht in Zeitverzug zu geraten, schlägt die Verwaltung daher folgende Vorgehensweise vor:

- Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und die Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 wird per Aufhebungsbeschluss abgebrochen, der Abbruch wird per Bekanntmachung veröffentlicht.
- Das Planungsbüro ändert den Umgriff des Geltungsbereichs so ab, dass der Fehler behoben wird.
- Der Gemeinderat beschließt, den neuen Entwurf der 10. Flächennutzungsplanänderung zu billigen und erneut öffentlich auszulegen.

- Das Verfahren wird wieder bei § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 beginnen und die Ergebnisse in der Sitzung im September abgewogen.

Beschluss(vorschlag) Aufhebungsbeschluss:
Der Gemeinderat beschließt die Aufhebung des Auslegungsbeschlusses der 10. Flächennutzungsplanänderung aus der Sitzung vom 09.07.2026. Hintergrund ist eine zeichnerische Unklarheit im Geltungsbereich 2, die möglicherweise zu einem fehlerhaften Verfahren führen könnte. Die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist abzubrechen. Der Aufhebungsbeschluss ist öffentlich bekanntzumachen.
Abstimmungsergebnis: 13 : 0

Beschluss(vorschlag) Billigungs- und Auslegungsbeschluss:
Der Gemeinderat beschließt den revidierten Entwurf der 10. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 30.07.2026 zu billigen und gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.
Abstimmungsergebnis: 13 : 0

**148. Weiteres**

- Die Haushaltssatzung 2026 wurde durch das Landratsamt genehmigt. Allerdings sieht die Rechtsaufsichtsbehörde für die Zukunft erhebliche Risiken.
- BGM Frank informiert weiterhin über die turnusgemäße Neukalkulation der Abwassergebühren, deren Unterlagen den Gemeinderatsmitgliedern bereits vorliegen. Von Seiten der Verwaltung und dem BKPV werden moderate Erhöhungen vorgeschlagen (Mischwasser von 2,73 auf 2,88 Euro; nur Schmutzwasser von 2,39 auf 2,61 Euro), die Gemeinde läge nach Vergleichsdaten weiterhin bei den günstigeren Kommunen.
  Es wird diskutiert, ob eine kostenpflichtige persönliche Vorstellung der komplexen Excel-Kalkulation durch den externen Bearbeiter (geschätzte Kosten etwa 1.000 Euro) im Gemeinderat notwendig sei. BGM Frank schlägt vor, den Rechnungsprüfungsausschuss mit der detaillierten Prüfung zu beauftragen und weist auf die Möglichkeit erläuternder Gespräche mit der Kämmerei hin.
  Der Gemeinderat ist sich dahingehend einig, den externen Bearbeiter vorerst nicht zur Vorstellung im Plenum einzuladen; stattdessen soll geprüft werden, ob der Rechnungsprüfungsausschuss die Kalkulation prüfen kann. BGM Frank wird die Kämmerei entsprechend informieren.