



## Niederschrift

über die Bau- und Verkehrsausschuss-Sitzung am Donnerstag, den 7. Dezember 2023,  
18:30 Uhr, im Sitzungssaal des Rathauses

### Tagesordnung:

### Öffentlicher Teil:

<u>TOPNr.</u>	<u>TOP Bezeichnung</u>	<u>Seite:</u>
1.	Bauanträge und Bauvoranfragen	
1.1.	Nutzungsänderung des Dachgeschosses - Wohnraum wird Kosmetikstudio; Bauort: "Breitengasse 12" in Vöhringen (Flur-Nr. 1114/3)	4
1.2.	Nutzungsänderung eines als Wohngebäude genehmigten Objekts in eine Asylantenunterkunft; Bauort: „Ahornweg 2“ in Vöhringen (Flur-Nr. 933/3)	4
1.3.	Neubau Wohngebäude mit Garagenstellplätzen und Carport; Bauort: „Sommerstraße 10a“ in Vöhringen (Flur-Nr. 1120/17)	5
1.4.	Bauvoranfrage für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 25 barrierefreien Wohnungen und Tiefgarage; Bauort: „Bahnhofstraße 3 und 5“ in Vöhringen (Flur-Nr. 165 und 166)	5
1.5.	Umbau, Erweiterung und Nutzungsänderung des Wohn- und Geschäfts- hauses (ehem. Metzgerei) samt Nebengebäude mit Einbau von 4 zusätzli- chen Wohnungen (insgesamt 6 Wohnungen), Aufbau einer Dachgaube, Anbau von 3 Balkonen am Hauptgebäude (Nordwestseite), Einbau von 2 Garagen (insgesamt 3 Einstellplätze) und Anlegung von 3 offenen Pkw- Stellplätzen; hier: Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung Bauort: „Finkenweg 4“ in Vöhringen (Flur-Nrn. 368/4 und 368/10)	6
2.	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Vöhringen im Bereich "Freiflächen-Photovoltaikanlage Freyung Illerberg" - Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes - Vorstellung und Billigung des Vorentwurfs - Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlich- keit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB; Vorberatung	6

- |    |  |   |
|----|--|---|
| 3. | Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);<br>Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Freyung Illerberg";<br>- Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes<br>- Vorstellung und Billigung des Vorentwurfs<br>- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB;<br>Vorberatung | 7 |
| 4. | Errichtung einer Kinderkrippe im Gartengeschoss der Grundschule Illerberg;<br>Möbelarbeiten;<br>Auftragsvergabe  | 7 |
| 5. | Verschiedenes  | 8 |
| 6. | Anträge und Anfragen   | 8 |

Anwesend: Erster Bürgermeister Michael Neher  
2. Bürgermeister Herbert Walk  
3. Bürgermeister Ludwig Daikeler

Die Mitglieder  
des Stadtrates: Frau Angelika Böck  
Herr Thomas Boxhammer  
Herr Victor Kern  
Herr Edmund Klingler  
Herr Jürgen Lackner  
Herr Markus Prestele (ab TOP 1.2; 18.42 Uhr)  
Herr Bernhard Thalhofer (Vertreter für Herrn Georg Thalhofer)  
Herr Harry Wedemeyer  
Herr Werner Zanker

sowie: Herr Thomas Häußler (Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH) –  
zu TOP 2 und 3  
Frau Seval Dal (Stadt Vöhringen)  
Herr Timo Söhner (Stadt Vöhringen)

entschuldigt: Herr Martin Schwehr sowie dessen Vertreter  
Herr Sascha Frick  
Herr Georg Thalhofer

Beginn: 18:30 Uhr

Ende: 19:15 Uhr

**Öffentlicher Teil:**Genehmigung der Tagesordnung – öffentlicher TeilBeschluss:

"Die Tagesordnung des öffentlichen Teils der Sitzung wird ohne Einwendungen angenommen."

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 angenommen

1. Bauanträge und Bauvoranfragen1.1. Nutzungsänderung des Dachgeschosses - Wohnraum wird Kosmetikstudio; Bauort: "Breitengasse 12" in Vöhringen (Flur-Nr. 1114/3)Beschluss:

„Gegen die geplante Nutzungsänderung, der von der Stadt Vöhringen zu würdige Belange nicht entgegenstehen, werden keine Einwendungen erhoben.“

Abstimmungsergebnis: 11 : 0 angenommen

1.2. Nutzungsänderung eines als Wohngebäude genehmigten Objekts in eine Asylantenunterkunft; Bauort: „Ahornweg 2“ in Vöhringen (Flur-Nr. 933/3)

Nach einer ausführlichen Vorstellung des Bauvorhabens und Erläuterung durch Herrn Söhner wird die Problematik von Maß und Art der Nutzung des geplanten Bauvorhabens in Frage gestellt. Die umliegende Bebauung ist geprägt durch Ein- und Zwei-Familienhäuser. Das vorgestellte verdichtete Wohnen in der vom Bauherrn angestrebten Form fügt sich aus Sicht der Stadtverwaltung und der Mitglieder des Stadtrates nicht in die nähere Umgebung ein i.S.v. § 34 BauGB.

Beschluss:

„Das städtebauliche Einvernehmen für die beantragte Änderung der Nutzung eines Wohngebäudes in eine Asylantenunterkunft mit 30 Räumen und 90 Betten kann nicht erteilt werden, weil sich die angestrebte Nutzung nach ihrer Art und ihrem Maß nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde.“

Der Umgebungsbereich ist geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Somit würde eine derart verdichtete Wohnnutzung der Eigenart der näheren Umgebung widersprechen und sich somit nicht einfügen i.S.v. § 34 BauGB.

Auf die §§ 36, 34 Abs. 2 und 31 Abs. 1 Baugesetzbuch darf insbesondere verwiesen werden.“

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 angenommen

Herr Prestele erscheint zur Sitzung; 18:42 Uhr

1.3.      Neubau Wohngebäude mit Garagenstellplätzen und Carport:  
Bauort: „Sommerstraße 10a“ in Vöhringen (Flur-Nr. 1120/17)

Herr Söhner stellt das Bauvorhaben vor. Aus Sicht der Stadtverwaltung stellt der Entwurf eine gelungene Nahverdichtung dar, indem auch die Parkplatzsituation durch die integrierte Parkfläche im Erdgeschoss gut gelöst wurde.

Beschluss:

„Gegen das geplante Bauvorhaben, dem von der Stadt Vöhringen zu würdige Belange grundsätzlich nicht entgegenstehen, werden keine Einwendungen erhoben.“

Auf dem Baugrundstück ist ein Kinderspielplatz zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.“

Abstimmungsergebnis:      12 : 0   angenommen

1.4.      Bauvoranfrage für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit 25 barriere-  
freien Wohnungen und Tiefgarage:  
Bauort: „Bahnhofstraße 3 und 5“ in Vöhringen (Flur-Nr. 165 und 166)

Das Bauvorhaben wird von Herrn Söhner dem Gremium vorgestellt. Der Entwurf stellt eine gelungene innerstädtische Nachverdichtung dar. Auch in ökologischer Hinsicht sollen Räume entstehen, die energetisch auf dem aktuellen Stand der Technik sind. Um die Bahnhofsstraße stärker zu frequentieren, wird angeregt in das Erdgeschoss eine Gewerbenutzung vorzusehen. Mit der angestrebten höheren Frequentierung rückt die Mindestzahl der Parkplätze in den Vordergrund. Die Stadt wünscht sich zwei Parkplätze pro Wohneinheit doch ist dies nicht immer aufgrund der räumlichen Gegebenheiten möglich.

Herr Bürgermeister Neher betont, dass es für die Stadtentwicklung wichtig sei, Investoren zu unterstützen die sich aktiv einbringen. Der Entwurf stellt ein Vorzeigeprojekt dar, welches als Chance zur gelungenen innerstädtischen Nachverdichtung zu sehen ist. Der Baukörper fügt sich gut in die Bestandsbebauung ein. Des weiteren befinden sich in der unmittelbaren Umgebung weitere Möglichkeiten zum Parken.

Hinsichtlich der Nutzung wird seitens eines Stadtratsmitglieds angeregt, in die Wohnungen nicht nur das Thema der Barrierefreiheit, sondern auch altersgerechtes Wohnen zu integrieren, wodurch die Thematik der Stellplätze entschärft werden könnte.

Beschluss:

„Das städtebauliche Einvernehmen für das geplante Bauvorhaben kann trotz der vorgesehenen massiven Bebauung sowie der lediglich angesetzten Mindestzahl an PKW-Stellplätzen in Aussicht gestellt werden, weil sich das Vorhaben noch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und eine grundsätzlich wünschenswerte Nachverdichtung im Innenstadtbereich von Vöhringen darstellen würde.“

Abstimmungsergebnis:      12 : 0   angenommen

berichtigt auf: 11:1   angenommen  
siehe Stadtratssitzung vom 21.12.2023  
Genehmigung der Niederschrift

- 1.5. Umbau, Erweiterung und Nutzungsänderung des Wohn- und Geschäftshauses (ehem. Metzgerei) samt Nebengebäude mit Einbau von 4 zusätzlichen Wohnungen (insgesamt 6 Wohnungen), Aufbau einer Dachgaube, Anbau von 3 Balkonen am Hauptgebäude (Nordwestseite), Einbau von 2 Garagen (insgesamt 3 Einstellplätze) und Anlegung von 3 offenen Pkw-Stellplätzen;  
hier: Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung  
Bauort: „Finkenweg 4“ in Vöhringen (Flur-Nrn. 368/4 und 368/10)

Beschluss:

„Gegen die beantragte Verlängerung der Baugenehmigung des Landratsamtes Neu-Ulm vom 07.11.2019, AZ. 31-6024.2.2-20190319, für den Umbau, die Erweiterung und Nutzungsänderung des Wohn- und Geschäftshauses (ehem. Metzgerei) samt Nebengebäude mit Einbau von 4 zusätzlichen Wohnungen (insgesamt 6 Wohnungen), Aufbau einer Dachgaube, Anbau von 3 Balkonen am Hauptgebäude (Nordwestseite), Einbau von 2 Garagen (insgesamt 3 Einstellplätze) und Anlegung von 3 offenen Pkw-Stellplätzen, werden keine Einwendungen erhoben, nachdem dem Vorhaben weiterhin keine von der Stadt Vöhringen zu würdigende Belange entgegenstehen.“

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 angenommen

2. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Vöhringen im Bereich "Freiflächen-Photovoltaikanlage Freyung Illerberg"  
- Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes  
- Vorstellung und Billigung des Vorentwurfs  
- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB;  
Vorberatung

Bürgermeister Neher begrüßt zu diesem sowie darauffolgenden Tagesordnungspunkt Herrn Häußler vom Büro für Stadtplanung, Zint & Häußler GmbH, der sodann die im Raum stehende Änderung des Flächennutzungsplanes erläutert.

Beschluss:

„Der Stadtrat der Stadt Vöhringen beschließt die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "Freiflächen-Photovoltaikanlage Freyung Illerberg". Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans "Freiflächen-Photovoltaikanlage Freyung Illerberg". Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst das Flurstück Nr. 1178 der Gemarkung Illerberg. Es ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Der Stadtrat der Stadt Vöhringen billigt den Vorentwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Vöhringen im Bereich „Freiflächen-Photovoltaikanlage Freyung Illerberg“ in der Fassung vom 21.12.2023.

Mit diesem Vorentwurf in der Fassung vom 21.12.2023 sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.“

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 angenommen

3. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Freyung Illerberg";  
 - Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes  
 - Vorstellung und Billigung des Vorentwurfs  
 - Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB;  
Vorberatung

Herr Häußler vom Büro für Stadtplanung, Zint & Häußler GmbH stellt den Bebauungsplanentwurf vor.

Herr Häußler teilt mit, dass abzuwarten ist, ob auch hier ein Blendschutz erforderlich sein wird. Das Artenschutzgutachten wird im Frühjahr erstellt und es sind keine weiteren externe Flächen als Ausgleichsflächen erforderlich.

Ein Gremiumsmitglied fragt an, inwieweit der Investor bereit sei, eine freiwillige kommunale Abgabe zu leisten, die nach EEG gegeben ist. Bürgermeister Neher stellt klar, dass der Investor eine Abgabe an die Kommune freiwillig anbieten, diese jedoch nicht durch die Stadt gefordert werden kann. Vorteilhaft ist, dass die Betreibergesellschaft ortsansässig ist.

Beschluss:

„Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Freiflächen-Photovoltaikanlage Freyung Illerberg". Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück mit der Flur Nr. 1178, Gemarkung Illerberg. Es ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.“

Der Stadtrat der Stadt Vöhringen billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes "Freiflächen-Photovoltaikanlage Freyung Illerberg" in der Fassung vom 21.12.2023.

Mit diesem Vorentwurf in der Fassung vom 21.12.2023 einschließlich Begründung sind die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.“

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 angenommen

4. Errichtung einer Kinderkrippe im Gartengeschoss der Grundschule Illerberg;  
Möbelarbeiten;  
Auftragsvergabe

Beschluss:

„Der Auftrag für die lose Möblierung wird an die Firma Resch Möbelwerkstätten, Dreisesselbergstr. 34, 4160 Aigen-Schlägl, Österreich zu den Bedingungen und Einheitspreisen des Angebotes vom 24.11.2023 vergeben.

Die erforderlichen Mittel in Höhe von ca. 90.600,00 € sind unter der Haushaltsstelle 46462.9400 bereitgestellt.“

Abstimmungsergebnis: 12 : 0 angenommen

5.        Verschiedenes

Keine Wortmeldung

6.        Anträge und Anfragen

Keine Wortmeldung

Ende der Sitzung: 19:15 Uhr

Vöhringen, den 11.12.2023

gez.

gez.

Michael Neher  
Erster Bürgermeister

Seval Dal  
Schriftführer

**Anlagen:**

- Zu Top 2        Anlage1 - PV Illerberg Freyung\_FNP Änderung Bestand+Geändert Vorentwurf (wurde bereits mit der Sitzungsvorlage zugestellt)
- Zu Top 3        Anlage 1.1 - PV Illerberg Freyung\_Bplan Planzeichnung Vorentwurf (wurde bereits mit der Sitzungsvorlage zugestellt)
- Zu Top 3        Anlage 1.2 - PV Illerberg Freyung\_Bplan Begründung Vorentwurf (wurde bereits mit der Sitzungsvorlage zugestellt)