S I T Z U N G

Gremium:	des Bau- und Umweltausschusses
Sitzungstermin:	Dienstag, den 16.09.2025
Ort, Raum:	im großen Sitzungssaal des Rathauses Ochsenfurt
Beginn:	19:05 Uhr
Ende:	19:46 Uhr

Anwesend sind:

Vorsitzender:

Juks, Peter / 1. Bürgermeister

Stimmberechtigte:

Aktas, Barsom, Dr. / Stadtrat
Distler, Silas / Stadtrat
Eisenmann-Tappe, Iris, Dr. / Stadträtin
Eitschberger, Bert / Stadtrat
Halbig, Christian / Stadtrat
Pohl, Stefan / Stadtrat
Scheder, Siegfried / Stadtrat

Verwaltung:

Schaub, Jutta / Verwaltungsfachwirtin

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte:

Gransitzki, Herbert / Stadtrat
Klinke, Johannes / Stadtrat

Nicht Stimmberechtigte:

Ötsch-Winkler, Sandra / Ortssprecherin

T a g e s o r d n u n g :

Öffentlicher Teil

1. Bauleitplanung

1.1. Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "2. Änderung (Gesamtänderung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Biomasse Hopferstadt Nord mit integriertem Grünordnungsplan", Hopferstadt
a) Abwägung der während der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen
b) Satzungsbeschluss

1.2. Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG);
Errichtung und Betrieb von drei Windenergieanalagen im Vorranggebiet WK 38 "Südwestlich Hopferstadt"

2. Ortsbehördliche Vorbehandlung von Bauanträgen

2.1. Antrag auf Baugenehmigung; Dachstuhlerneuerung und Einbau von 8 Schleppgauben; Fl.Nr. 69, Schwarzenbergstr. 13, Gemarkung Erlach (BGF-2025-153 vom 08.07.25)

2.2. Antrag auf Baugenehmigung;
Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäudes im Erdgeschoss zu einem Schneideratelier, Fl. Nr. 23, Schwarzenbergstraße 26, Gemarkung Erlach (BG-2025-195)

2.3. Antrag auf Baugenehmigung;
Abbruch von Nebengebäuden, Neubau von 4 Einfamilienwohnhäusern mit Realteilung, Haus 1, Fl. Nr. 1735, Weinbergsweg 4a, Gemarkung Goßmannsdorf (BGF-2025-191 vom 21.08.2025)

2.4. Antrag auf Baugenehmigung;
Abbruch von Nebengebäuden, Neubau von 4 Einfamilienwohnhäusern mit Realteilung, Haus 2, Fl. Nr. 1735, Weinbergsweg 4b, Gemarkung Goßmannsdorf (BGF-2025-192 vom 21.08.2025)

2.5. Antrag auf Baugenehmigung;
Abbruch von Nebengebäuden, Neubau von 4 Einfamilienwohnhäusern mit Realteilung, Haus 3, Fl. Nr. 1735, Weinbergsweg 4c, Gemarkung Goßmannsdorf (BGF-2025-193 vom 21.08.2025)

2.6. Antrag auf Baugenehmigung;
Abbruch von Nebengebäuden, Neubau von 4 Einfamilienwohnhäusern mit Realteilung, Haus 4, Fl. Nr. 1735, Weinbergsweg 4d, Gemarkung Goßmannsdorf (BGF-2025-194 vom 21.08.2025)

2.7. Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von 6 Reihenhäusern; Fl.Nr. 2411/4, Eichendorffweg 1 und 3, Gemarkung Ochsenfurt (BGF-2025-188 vom 13.08.2025)

2.8. Antrag auf Baugenehmigung;

Umnutzung eines bestehenden Gebäudes zu einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen und Neuaufbau des Dachgeschosses mit Dachgauben, Fl. Nr. 16, Obere Manggasse 4, Gemarkung Ochsenfurt (BGF-2025-195 vom 22.08.2025)

2.9. Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Holzbalkons an einem bestehenden Einfamilienwohnhaus, Fl. Nr. 993/15, Schlesierstraße 22, Gemarkung Ochsenfurt (BGF-2025-185 vom 18.08.2025)

3. Informationen und Anfragen

Öffentlicher Teil

Bauleitplanung

TOP 1.1	Lfd.Nr.

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "2. Änderung (Gesamtänderung) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet Biomasse Hopferstadt Nord mit integriertem Grünordnungsplan", Hopferstadt
a) Abwägung der während der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen
b) Satzungsbeschluss

Beschluss:

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat Kenntnis von den während der erneuten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen. Diese werden entsprechend der Abwägungsvorlage des Planungsbüros LÄNGST vom 16.09.2025 abgewogen.

2. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis vom erneuten Entwurf des Bebauungsplanes mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 16.09.2025 und beschließt diesen nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

TOP 1.2	Lfd.Nr.

Vollzug des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG);
Errichtung und Betrieb von drei Windenergieanalagen im Vorranggebiet WK 38 "Südwestlich Hopferstadt"

Beschluss:

Dem Antrag auf Neugenehmigung einer Anlage nach § 4 BImSchG für die Errichtung und den Betrieb von drei Windenergieanagen des Typs Enercon E-160 mit einer Nabenhöhe von 166,60 m auf den Grundstücken Fl. Nrn. 1075, 1077 Gemarkung Hopferstadt und Fl. Nr. 259/1 Gemarkung Bolzhausen wird seitens der Stadt Ochsenfurt nicht zugestimmt.

Es werden folgende Bedingungen, Auflagen, Bedenken und Anregungen vorgebracht:

Die geplanten Anlagen WEA 06 auf Fl. Nr. 1075 Gemarkung Hopferstadt und WEA 07 auf Fl. Nr. 259/1 Gemarkung Bolzhausen liegen im Bereich der regionalplanerischen Unschärfe und somit knapp außerhalb des Vorbehaltsgebietes WK 38 und somit im Ausschlussgebiet für Windkraftnutzung.

Der Standort der Anlage WEA 06 zu der bestehenden Wohnbaufläche beträgt 1.000 m, wobei mit den Abstandsflächen der Mindestabstand von 1.000 m zum Baugebiet „Südlich Geislinger Steige“ nicht eingehalten wird. Eine Erweiterung bzw. Ausweisung von Wohnbauflächen wird durch die Mindestabstandsregelung für die Zukunft ausgeschlossen.

Durch die bereits bestehenden Anlagen führt die geplante Erweiterung zu deutlichen Sichtveränderungen. Hierbei kann es im gemeinsamen Sichtfeld bei Windraftanlagen zu unterschiedlichen asynchronen Blinkerscheinungen kommen.

Eine deutlich wahrnehmbare „Einhüllung“ und Abgrenzung“ ist zu minimieren.

Eine Verdichtung durch „auf Lücke stellen“ ist zu vermeiden.

Eine Lichtreflex- und Schattenwirkung für die Wohnbebauung von Hopferstadt wird befürchtet.

Für die bauordnungsrechtlichen Belange des Antrages nach § 4 BImSchG bezüglich der Anlagen 05 und 06 wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

Ortsbehördliche Vorbehandlung von Bauanträgen

TOP 2.1	Lfd.Nr.

Antrag auf Baugenehmigung; Dachstuhlerneuerung und Einbau von 8 Schleppgauben; Fl.Nr. 69, Schwarzenbergstr. 13, Gemarkung Erlach (BGF-2025-153 vom 08.07.25)

Beschluss:

Dem Vorhaben wird wie vorliegend zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.2	Lfd.Nr.

Antrag auf Baugenehmigung;
Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäudes im Erdgeschoss zu einem Schneideratelier, Fl. Nr. 23, Schwarzenbergstraße 26, Gemarkung Erlach (BG-2025-195)

Beschluss:

Dem Vorhaben wird wie vorliegend zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.3	Lfd.Nr.

Antrag auf Baugenehmigung;
Abbruch von Nebengebäuden, Neubau von 4 Einfamilienwohnhäusern mit Realteilung, Haus 1, Fl. Nr. 1735, Weinbergsweg 4a, Gemarkung Goßmannsdorf (BGF-2025-191 vom 21.08.2025)

Beschluss:

Nachdem die Erschließung nicht gesichert ist, kann das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.4	Lfd.Nr.

Antrag auf Baugenehmigung;
Abbruch von Nebengebäuden, Neubau von 4 Einfamilienwohnhäusern mit Realteilung, Haus 2, Fl. Nr. 1735, Weinbergsweg 4b, Gemarkung Goßmannsdorf (BGF-2025-192 vom 21.08.2025)

Beschluss:

Nachdem die Erschließung nicht gesichert ist, kann das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.5	Lfd.Nr.

Antrag auf Baugenehmigung;
Abbruch von Nebengebäuden, Neubau von 4 Einfamilienwohnhäusern mit Realteilung, Haus 3, Fl. Nr. 1735, Weinbergsweg 4c, Gemarkung Goßmannsdorf (BGF-2025-193 vom 21.08.2025)

Beschluss:

Nachdem die Erschließung nicht gesichert ist, kann das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.6	Lfd.Nr.

Antrag auf Baugenehmigung;
Abbruch von Nebengebäuden, Neubau von 4 Einfamilienwohnhäusern mit Realteilung, Haus 4, Fl. Nr. 1735, Weinbergsweg 4d, Gemarkung Goßmannsdorf (BGF-2025-194 vom 21.08.2025)

Beschluss:

Nachdem die Erschließung nicht gesichert ist, kann das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 8
Nein-Stimmen: 0

TOP 2.7	Lfd.Nr.

Antrag auf Baugenehmigung, Neubau von 6 Reihenhäusern; Fl.Nr. 2411/4, Eichendorffweg 1 und 3, Gemarkung Ochsenfurt (BGF-2025-188 vom 13.08.2025)

Beschluss:

Grundsätzlich kann dem Vorhaben nach § 36 BauGB zugestimmt werden, soweit die entsprechenden Stellplätze, pro Reihenhauseinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, umgesetzt wird. Eine grundbuchrechtliche Absicherung ist für den Stellplatznachweis zu veranlassen.

Soweit für eine Baugenehmigung eine Bauleitplanung erforderlich wäre, ist dies vom Antragsteller im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens zu beantragen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.8	Lfd.Nr.

Antrag auf Baugenehmigung;
Umnutzung eines bestehenden Gebäudes zu einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen und Neuaufbau des Dachgeschosses mit Dachgauben, Fl. Nr. 16, Obere Manggasse 4, Gemarkung Ochsenfurt (BGF-2025-195 vom 22.08.2025)

Beschluss:

Nachdem sich das Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe) nicht einfügt, kann das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt werden.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

TOP 2.9	Lfd.Nr.

Antrag auf Baugenehmigung;
Neubau eines Holzbalkons an einem bestehenden Einfamilienwohnhaus, Fl. Nr. 993/15, Schlesierstraße 22, Gemarkung Ochsenfurt (BGF-2025-185 vom 18.08.2025)

Beschluss:

Dem Vorhaben wird wie vorliegend zugestimmt. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0

TOP 3	Lfd.Nr.

Informationen und Anfragen

Nachdem gegen das Protokoll der Sitzung **des Bau- und Umweltausschusses** vom 17.07.2025 bis zum Ende der Sitzung keine Einwendungen erhoben wurden, gilt diese Niederschrift daher gemäß § 34 Abs. 4 der Geschäftsordnung für den Stadtrat vom 30.06.2020 als genehmigt.

Der Vorsitzende:

Peter Juks
1. Bürgermeister

Der Schriftführer:

Jutta Schaub
Verwaltungsfachwirtin