Beschlussvorlage 2026/0025

Abteilung / Amt	**Fachbereich 3**		2026/0025
Sachbearbeiter	Schaub, Jutta	Datum	20.01.2026

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bau- und Umweltausschuss	05.02.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.10 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.02.2026

Ortsbehördliche Vorbehandlung von Bauanträgen;
Antrag auf Vorbescheid; Bebauung Grundstück "Lehmsteige", Fl. Nr. 2476 Gemarkung Ochsenfurt (V-2026-2 vom 15.01.2026)

Sachverhalt:
Mit Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Stellplätzen soll über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens entschieden werden.

Folgende Fragen sind im Vorbescheid zu entscheiden:

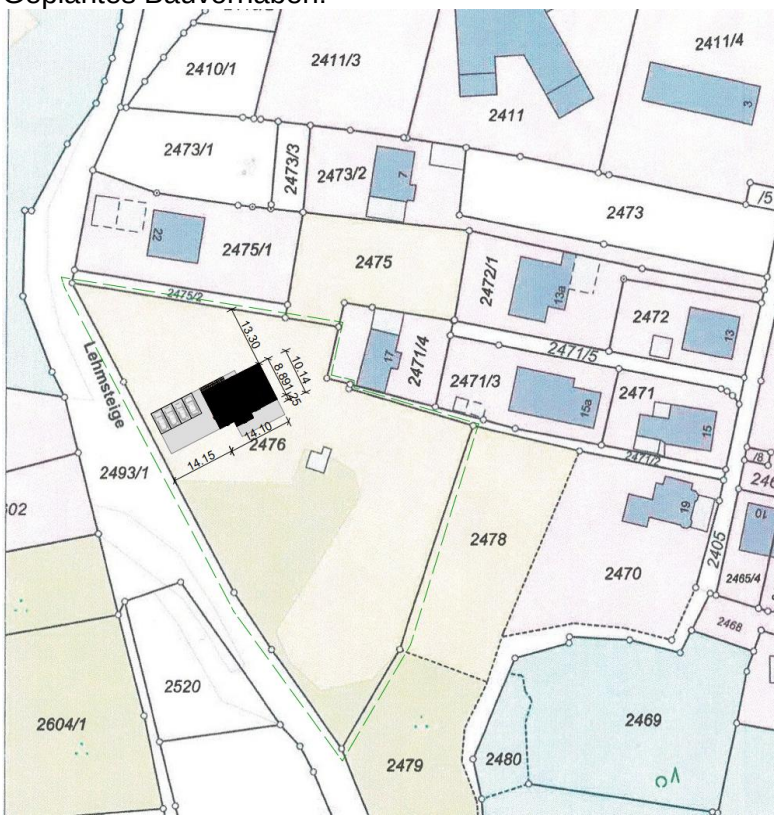
1. Frage:
Ist unser geplantes Bauvorhaben (Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten) grundsätzlich auf unserem Grundstück umsetzbar.
Welche Auflagen kommen vom Umweltamt (Gutachten usw.)

2. Frage:
Ist der Stil des Hauses U+E+I (genaues Geländeaufmaß wird im Zuge der Eingabeplanung ausgeführt) möglich?
Die Wohnung im KG wird familienintern (Eltern des Bauherrn) genützt.
Siehe Anlage Systemschnitt bzw. Ansichten / Grundrisse

3. Frage:
Erschließung über Lehmsteige / Kanal und Leitungen müssen verlängert werden. Entwässerung über Druckleitung möglich?

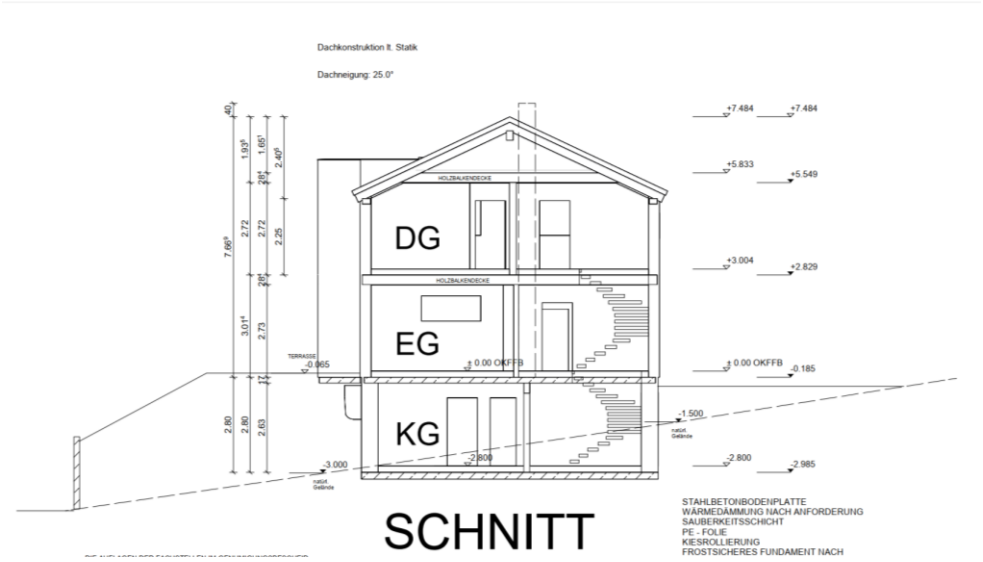
Den Antragsunterlagen sind folgende Informationen zu entnehmen:
Gebäudehöhe 6,00 m
Auf dem Baugrundstück werden 4 Stellplätze errichtet, ein Stellplatz für Menschen mit Behinderung

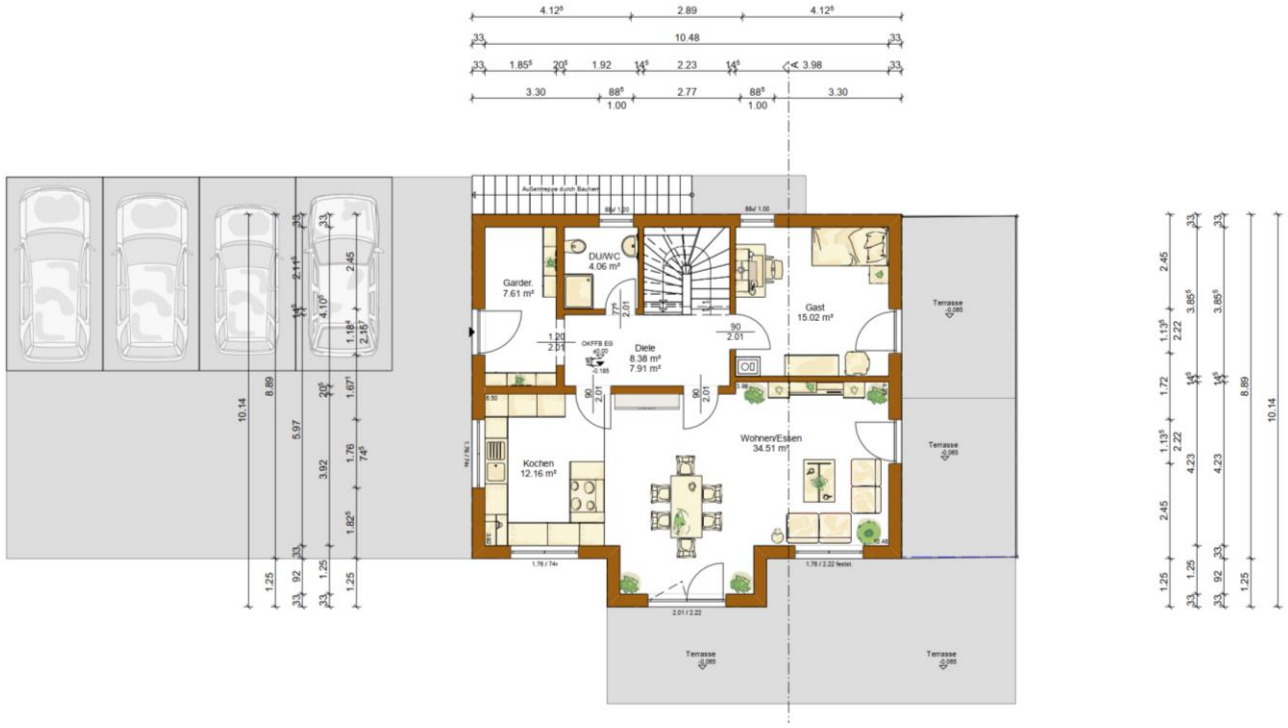
Geplantes Bauvorhaben:











Baurechtliche Beurteilung:

Das Grundstück Fl. Nr. 2476 grenzt an das Gebiet der Abrenzungssatzung für den Bereich Lehmsteige / Dietrich-Bonhoeffer-Straße vom 27.04.1993 an. Für dieses Gebiet wurde allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Wohnbebauung endet nördlich am Eichendorffweg 15-17 bzw. Dietrich-Bonhoeffer-Straße 22.

Bei dem Grundstück Fl. Nr. 2476 handelt es sich somit um ein Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Auszug aus der Abgrenzungssatzung



Ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Grundstücksbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Südlich ist eine Teilfläche mit einer Umgrenzung Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts dargestellt, mit Schraffur „Biotop“.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Ohne Maßstab

<u>Naturschutzfachliche Beurteilung</u>
Das gesamte Grundstück ist biotopkartiert „Hecken und Obstwiesen an Lehmsteige und Dümmersberg“ und in Teilbereiche gegliedert. Das Biotop besteht zu
85 % aus Streuobstbestand,
5 % Magere Altgrasbestände und Grünlandbrache
5 % Hecken, naturnah
5 % Mesophiles Gebüsche, naturnah

<u>Erschließung Wasser/Abwasser</u>
Das Grundstück liegt außerhalb des erschlossenen Bereiches mit Wasser und Abwasser. Aufgrund der Höhenlage ist für Wasseranschluss kein Druck vorhanden. Dies wäre nur mit einer privaten Druckerhöhungsanlage möglich.

Erschließung öffentliche Verkehrsflächen
Die „Lehmsteige“ ist bis zur Gabelung, nördlich bei Fl. Nr. 2473/1 als Ortsstraße gewidmet. Der übrige Verlauf der „Lehmsteige“ ist als nicht ausgebauter öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet. Straßenbaulastträger sind hier die Grundstücksanlieger.
Das Grundstück Fl. Nr. 2476 liegt gänzlich an dem nicht ausgebauten öffentlichen Feld- und Waldweg an.

Beschlussvorschlag:

Zu 1. Frage:
Ist unser geplantes Bauvorhaben (Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten) grundsätzlich auf unserem Grundstück umsetzbar.
Welche Auflagen kommen vom Umweltamt (Gutachten usw.)

Antwort:
Das Grundstück liegt im Außenbereich und ist mit der gesamten Grundstücksfläche biotopkartiert. Eine grundsätzliche Bebauung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

2. Frage:
Ist der Stil des Hauses U+E+I (genaues Geländeaufmaß wird im Zuge der Eingabeplanung ausgeführt) möglich?
Die Wohnung im KG wird familienintern (Eltern des Bauherrn) genützt.
Siehe Anlage Systemschnitt bzw. Ansichten / Grundrisse

Antwort:
Nachdem keine grundsätzliche Bebauung in Aussicht gestellt wird, erübrigt sich über den Stil des Hauses zu beraten.

3. Frage:
Erschließung über Lehmsteige / Kanal und Leitungen müssen verlängert werden. Entwässerung über Druckleitung möglich?

Antwort:
Das Grundstück liegt außerhalb des erschlossenen Bereiches mit Wasser und Abwasser.
Aufgrund der Höhenlage ist für Wasseranschluss kein Druck vorhanden.

Zusammenfassung:
Das Grundstück Fl. Nr. 2476 Gemarkung Ochsenfurt wird als Außenbereichsfläche betrachtet.
Das Grundstück ist nicht erschlossen (Wasser/Abwasser).
Das gesamte Grundstück ist biotopkartiert.

Dem Antrag auf Vorbescheid für das geplante Vorhaben kann wie vorliegend nicht zugestimmt werden. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB kann nicht in Aussicht gestellt werden.