Beschlussvorlage 2026/0050

Abteilung / Amt	**Fachbereich 3**		2026/0050
Sachbearbeiter	Schaub, Jutta	Datum	03.02.2026

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bau- und Umweltausschuss	05.03.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 1.1 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 05.03.2026

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Bebauungsplan 2. Änderung "Lindhardstraße West"
a) Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB der während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen
b) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Anlagen:
2026-03-05 Abwägungsvorlage
2026-03-05 Begründung BP 2. Ä Lindhard West
2026-03-05 Planteil
2026-03-05 Schallschutz_Gutachten_2025-07-03

Verfahren:	Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
Bauvoranfrage:	12.12.2024 (BUA)
BLP vorberatend:	16.01.2025 (BUA)
Aufstellungsbeschluss:	26.06.2025 (SR)
Billigung Entwurf:	17.07.2025 (BUA)
Förmliche Beteiligung:	11.08.2025 – 26.09.2025
Wiederholung Förmliche Beteiligung	14.01.2026 – 16.02.2026

Sachverhalt:
Der Stadtrat der Stadt Ochsenfurt hat in seiner Sitzung am 26.06.2025 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Lindhardstraße West“ in Ochsenfurt gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Absatz 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht abgesehen werden. Vor diesem Hintergrund ist auch eine Eingriffs-Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Von einer frühzeitigen Unterrichtung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Aufstellung einer zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen. Das Vorhaben liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und dient der nachhaltigen Weiterentwicklung vorhandener Strukturen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 19.100 m² und unterschreitet somit den Schwellenwert von 20.000 m².

Anlass und Ziel der Planung:
Die Stadt Ochsenfurt plant in Zusammenarbeit mit einem Investor die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lindhardstraße West“ für das bestehende sonstige Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel. Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Sondergebiets mit einem zusätzlichen Drogeriemarkt um die Nahversorgung der Bevölkerung auszubauen und zu stärken.

Geltungsbereich:
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 1554/4 (Teilfläche), 1677, 1554, 1554/9, 1554/8, 1554/2, 1550/5 der Gemarkung Ochsenfurt mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,91 ha.



Lageplan ohne Maßstab

Das Beteiligungsverfahren zu o.g. Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 11.08.2025 bis 26.09.2025 durchgeführt. In einer Fortschreibung des Entwurfs des Bebauungsplans wurde die Spezifizierung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen ergänzt. Aufgrund dieser erforderlichen Anpassungen wurde der Entwurf des Bebauungsplans fortgeschrieben, so dass im Zeitraum vom 14.01.2026 bis 16.02.2026 eine Wiederholung und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt wurde. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden. Die Abwägung erfolgt zusammengefasst für die beiden Beteiligungen. Insgesamt wurden 58 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gehört. Von den Beteiligten äußerten 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, dass sie mit der Planung einverstanden sind und es kann davon ausgegangen werden, dass die wahrzunehmenden öffentlichen Belange der jeweiligen Institution nicht berührt werden. 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Hinweise vorgebracht:

Die Autobahn GmbH des Bundes hat mit Schreiben vom 27.01.2026
auf die von der BAB A7 ausgehenden Emissionen hingewiesen und erläutert, dass vom Straßenbaulastträger keine Abhilfe eingefordert werden kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bayerische Bauernverband hat mit Schreiben vom 25.09.2025
mitgeteilt, dass die Nachverdichtung im Bestand begrüßt wird, da keine landwirtschaftlichen Flächen beaufschlagt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Bayerische Landesamt für Umwelt hat in seinem Schreiben vom 02.02.2026
mitgeteilt, dass der Untergrund aus verkarstungsfähigem Karbonatgesteinen bestehe und unterirdische Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr vorkommen kann und nicht ausgeschlossen werde. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung und Bebauung berücksichtigt.

Die Bayernwerk AG, Netzcenter Marktheidenfeld hat in seiner E-Mail vom 26.08.2025 und 26.01.2025 mitgeteilt, dass sich im Änderungsbereich des Bebauungsplanes mehrere Gashausanschlüsse und GAS Hauptleitungen mit Schutzzonenbereich befinden. Es werden Hinweise zur Bauausführung mitgeteilt, die zwingend zu beachten sind. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Deutsche Telekom AG, T NL Süd, PTI 14 WÜ hat in seiner Email vom 11.02.2026 und 03.09.2025 mitgeteilt, dass sich am Rande des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung Telekommunikationslinien befinden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Fernwasserversorgung Franken hat mit Schreiben vom 15.01.2026 mitgeteilt, dass Änderungen am Wasserbedarf, die durch die bauliche Entwicklung entstehen, mit dem Versorger abzustimmen sind. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Handwerkskammer Unterfranken hat mit Schreiben vom 21.01.2026 und 17.09.2025
auf die grundsätzlichen Verdrängungstendenzen von Handwerksbetrieben durch Wohnungsbau und Einzelhandel hingewiesen. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Landratsamt Würzburg hat in seinem Schreiben vom 12.02.2026 und 26.09.2025
u.a. folgende relevante Stellungnahmen abgegeben:

- Wasserrecht
  Rückhalteeinrichtungen und Speicheranlagen sollen so viel Wasser wie möglich in der Fläche halten. Die Oberflächen von Stellplätzen und Zufahren sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann zusätzlich Wasser gespeichert werden.
- Naturschutz
  Dem Vorhaben steht seitens der unteren Naturschutzbehörde nichts entgegen.
  Auf folgende Punkte wird hingewiesen:
  Die ursprünglich festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen des Bebauungsplanes „Lindhardstraße West“ bleiben bestehen und sind, falls noch nicht geschehen, gemäß Grünordnungsplan herzustellen und zu erhalten.
  Das Anwachsen der Pflanzen ist durch bedarfsgerechte Bewässerung und Pflege sicherzustellen. Die Pflanzungen sind so zu pflegen, dass sie dauerhaft erhalten bleiben. Bei Ausfall der Pflanzen sind diese zu ersetzen. Es muss langfristig eine artenreiche Pflanzung erhalten bleiben.
  Bei der Auswahl der Baumarten (s. Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen) wäre es wünschenswert, heimische Baumarten zu bevorzugen. Insbesondere auf invasive Arten mit starker Ausbreitungstendenz wie die Robinie sollte verzichtet werden. Hierbei steht die uNB gerne beratend zur Seite.
- Immissionsschutz
  Es ist nachzuweisen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Das Gutachten ist um Isophonenkarten (Tagzeit und Nachtzeit) zu ergänzen. Bezüglich der durch die Abteilung des Landratsamts vorgetragenen Hinweise wurden Abwägungsvorschläge erarbeitet.

Die N-Ergie Netz GmbH Nürnberg hat in ihrem Schreiben vom 16.01.2026 und 12.09.2025 auf Bestandsleitungen und die Versorgung der Neubauten hingewiesen. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Regierung von Unterfranken hat in ihrem Schreiben vom 12.08.2025 Hinweise zum Brandschutz formuliert. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH hat in ihrem Schreiben vom 13.02.2026 Hinweise zu Bestandsleitungen formuliert. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bürgerbeteiligung
Aus der Bürgerbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Vom Planungsbüro wurde eine Abwägungsvorlage von allen abgegebenen Stellungnahmen erarbeitet. Die während der förmlichen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind nun abzuwägen. Änderungen am Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 22.12.2025 ergeben sich nicht. Die Unterlagen wurden redaktionell fortgeschrieben und liegen nun mit dem Datum „redaktionell geändert: 05.03.2026“ vor.

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB kann im Anschluss daran gefasst werden. Die Unterlagen werden von einem Vertreter des Planungsbüros in der Sitzung erläutert.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Umweltausschuss nimmt Kenntnis von den während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen. Diese werden entsprechend der mit der Stadt abgestimmten Abwägungsvorlage des Planungsbüros vom 20.02.2026 abgewogen.
2. Der Bau- und Umweltausschuss beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung 17.07.2025/22.12.2025, redaktionell geändert am 05.03.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.