

Beschlussvorlage 2026/0213

Abteilung / Amt	Fachbereich 3		2026/0213
Sachbearbeiter	Schaub, Jutta	Datum	08.07.2026

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bau- und Umweltausschuss	21.07.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.10 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 21.07.2026

**Ortsbehördliche Vorbehandlung von Bauanträgen;
Bauvoranfrage: Neubau eines Cafébistros mit Nasszellen;
Fl.Nr. 928 und 930/1, Gemarkung Ochsenfurt (V-2026-34 vom 07.07.2026)**

Anlagen:
Grundriss_Schnitt_Ansichten_geschwärzt

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 01.07.2026 wurde beim Landratsamt Würzburg ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Cafébistros mit Nasszellen auf dem Anwesen in der Nähe des Mains, Fl.Nr. 928 und 930/1 Gemarkung Ochsenfurt gestellt. Mit E-Mail vom 07.07.2026 wurden die Unterlagen vom Landratsamt an die Stadt Ochsenfurt für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens übersandt.

Der Antrag beinhaltet eine Betriebsbeschreibung zu der Bauvoranfrage und für den Betrieb des Gartencafés sowie ein Muster für Gebäude- und Gartengestaltung. Der betroffene Grundstücksbereich ist aktuell unbebaut.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein kleines familienfreundliches und tagsüber betriebenes Gartencafé mit gastronomischer Bewirtung im Freien. Hauptziel ist die Versorgung der Fahrradfahrer, junger Familien, Bürger und Besucher der Stadt Ochsenfurt.

Es ist ein reiner Tagesbetrieb von 12.00 - 20.00 Uhr geplant. Es sollen ca. 40 Sitzplätze mit freier Bestuhlung im Außenbereich zur Verfügung stehen und es wird mit maximal 60 Personen gleichzeitig gerechnet. Es ist nur ein kleines Speisen- und Getränkeangebot geplant. Weder Fritteusen noch Automaten sollen zum Einsatz kommen. Veranstaltungen wie z.B. Tanzveranstaltungen, Konzerte oder vergleichbares sind nicht geplant.

Die Zufahrt für die Anlieferung ist über das östlich angrenzende städtische Grundstück Fl.Nr. 925 angedacht. Die Fläche wird bereits derzeit als Zufahrt genutzt. Die Zuwegung auf dem Baugrundstück soll mit Rasengittersteinen errichtet werden, um möglichst wenig zu versiegeln. Die Anlieferungen sind ausschließlich tagsüber geplant.

Die Bewirtung ist nur im Freien vorgesehen und geplant.

Die Essens- und Getränkeausgabe (Selbstbedienung) soll in einem Gebäude, das in Containerbauweise geplant ist, entstehen. Eine Flachdachbegrünung wäre denkbar. Der Containerbau soll mit Holz verkleidet werden.

Bei dem derzeitigen Standort müsste ein Baum entfernt werden. Die Pflanzung neuer und zusätzlicher Laubbäume sind auf dem Grundstück geplant.

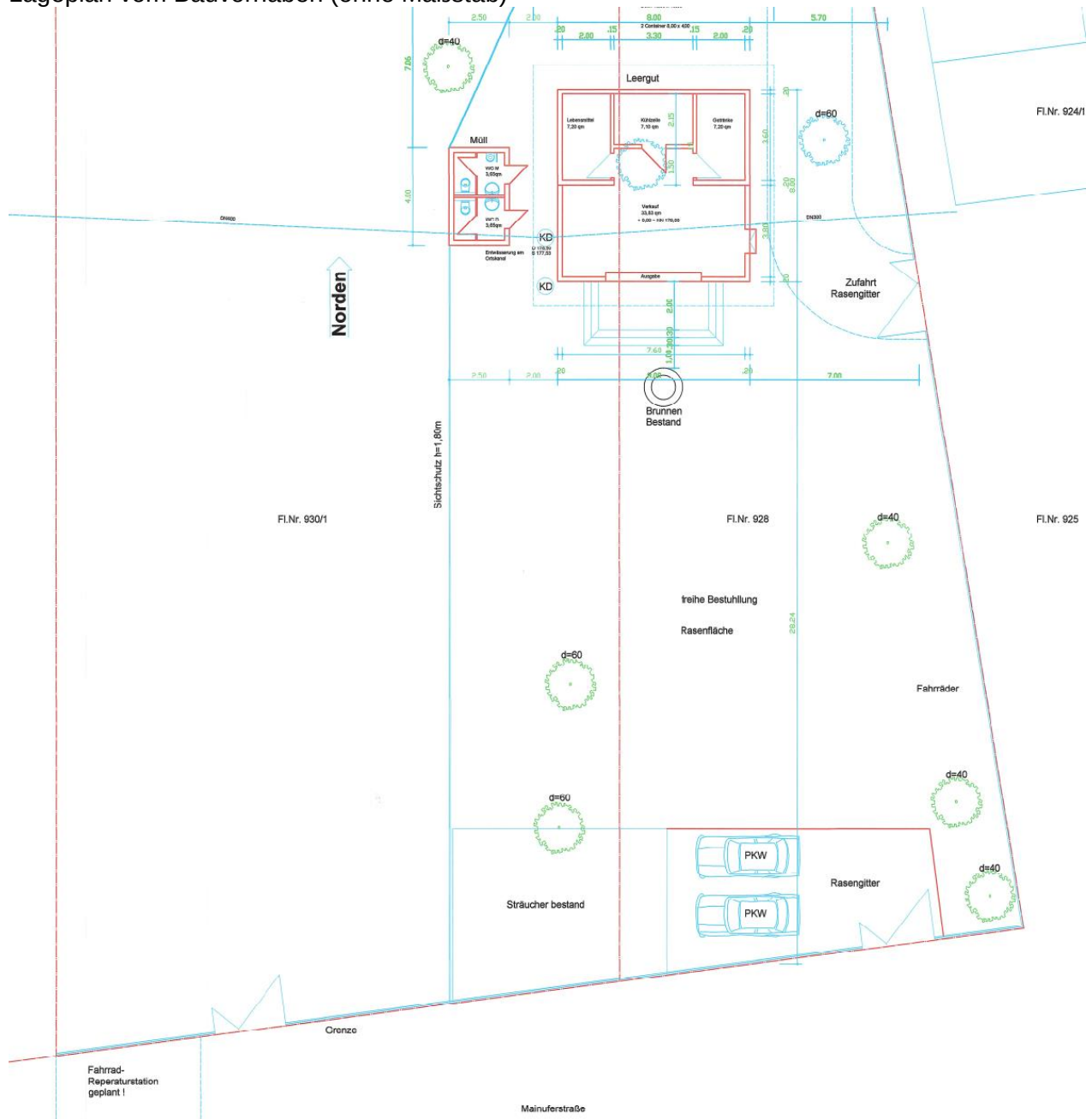
An der südlichen Grundstücksgrenze in der Nähe zum Radweg wäre eine Fahrrad-Reparaturstation (zur Selbstbedienung) denkbar.

Auf dem Baugrundstück werden 2 Stellplätze errichtet.

Für eventuelle Besucher die mit dem PKW anreisen, wird angefragt, ob der städtische Parkplatz (Fl.Nr. 922) neben der Norma genutzt werden darf.

Das Grundstück befindet sich im Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Mains. Der Bauantragsteller plant deshalb eine Erhöhung des Gebäudes durch Punktfundamente.

Lageplan vom Bauvorhaben (ohne Maßstab)

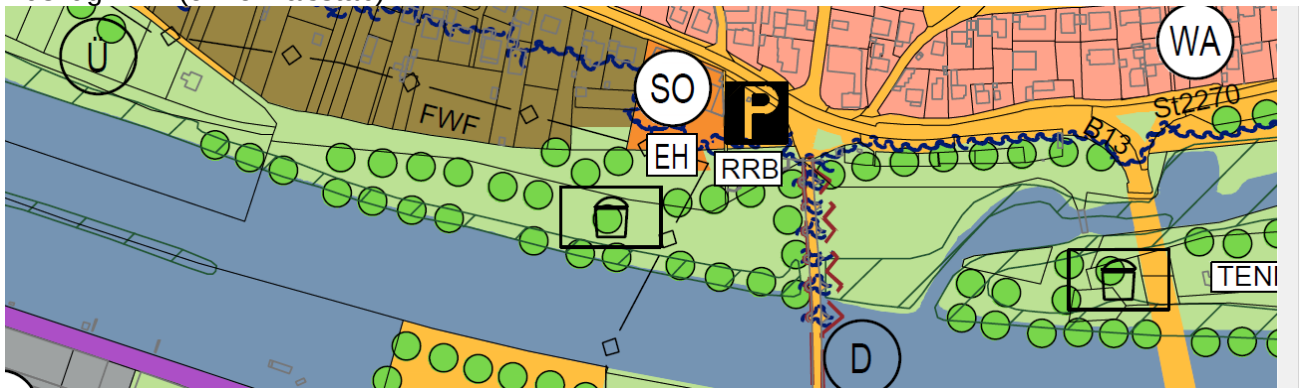


[illegible]

Das betreffende Bauvorhaben wird dem Außenbereich zugeordnet und beurteilt sich nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Das geplante Vorhaben wird wegen seiner besonderen Anforderung an die Umgebung und wegen seiner besonderen Zweckbestimmung im Außenbereich geführt.

Das geplante Vorhaben lässt keine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder schädliche Umweltauswirkungen befürchten. Die Entstehung einer Splittersiedlung ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Auszug FNP (ohne Maßstab)



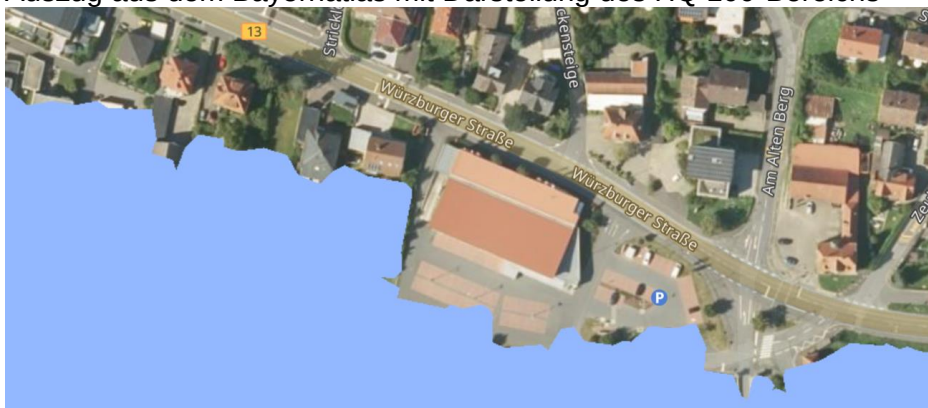
Stellplatznachweis

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Ochsenfurt sind pro 10 m² Gastfläche ein Stellplatz nachzuweisen. Von einer Gastfläche von 40 m² wird ausgegangen. Auf dem Grundstück werden zwei Stellplätze nachgewiesen. Zwei weitere Stellplätze wären abzulösen.

Hochwassergefahrenfläche HQ100

Das Grundstück befindet sich im Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Mains.

Auszug aus dem Bayernatlas mit Darstellung des HQ 100-Bereichs



Erschließung des Bauvorhabens

- Wasserversorgung
Auf den beiden Grundstücken Fl.Nrn. 928 und 930/1 selbst ist kein eigener Wasseranschluss vorhanden. Eine Wasserversorgung kann über die Trinkwasserversorgungsleitung entlang der Würzburger Straße beantragt und hergestellt werden.
- Abwasserentsorgung
Auf den beiden Grundstücken Fl.Nrn. 928 und 930/1 selbst verläuft ein Abwasserkanalsammler DN 400. An diesen Abwasserkanal kann das Bauvorhaben angeschlossen werden.
Das geplante Bauvorhaben (Ausgabestation und Nasszelle) befinden sich direkt über, bzw. unmittelbar neben dem Leitungsverlauf des Abwassersammlers. Der Leitungsverlauf ist grundbuchrechtlich gesichert. Der derzeitige Standort der Container könnte nicht wie geplant beibehalten werden, sondern müsste versetzt werden.
- Straßen- und wegemäßige Erschließung
Die Besucher des Gartencafés können die Bewirtschaftsstätte ausschließlich über den vorhandenen Geh- und Radweg fußläufig und per Rad erreichen. Der Zuliefer- und Entsor-

gungsverkehr wäre über das städtische Grundstück Fl. Nr. 925 abzuwickeln. Eine Duldungsvereinbarung wäre mit der Stadt zu schließen.

Beurteilung der Verwaltung:

Es handelt sich um ein Bauwerk das wegen seiner besonderen Zweckbestimmung an diesem Standort errichtet werden darf, keine öffentlichen Belange dem entgegenstehen und die Erschließung ausreichend gesichert ist (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Es bestehen keine Einwände oder Bedenken.

Zu dem geplanten Vorhaben kann dem Grundsatz nach, eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

Folgende Änderungen und Vereinbarungen wären zu treffen:

- Der Abwassersammler und dessen Ausübungsbereich darf nicht überbaut werden. Der Standort der Bauwerke ist umzuplanen und im Vorfeld mit Stadt/KSO abzustimmen.
- Eine Duldungsvereinbarung für den Anliefer- und Entsorgungsverkehr über das städtische Grundstück Fl. Nr. 925 ist zu schließen.
- Die nicht nachzuweisenden Stellplätze sind abzulösen (2 Stellplätze).
- Ein Rückbau der Bauwerke nach Aufgabe des Bewirtungsbetriebes ist zu gewährleisten, ein städtebaulicher Vertrag mit Rückbauverpflichtung ist zu schließen.

Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung:

Planungsrechtliche Zuordnung:	§ 35 BauGB, Außenbereich
Erschließung des Baugrundstückes:	gesichert
Besondere Feststellungen:	Hochwassergefahrenfläche HQ100 2 Stellplätze sind abzulösen Duldungsvereinbarung hinsichtlich Nutzung einer Teilfläche aus Fl. Nr. 925 für den Zu- und Abfahrtsverkehr Regelung der Rückbauverpflichtung in städtebaulichem Vertrag

Beschlussvorschlag:

Zu dem geplanten Vorhaben kann dem Grundsatz nach, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB in Aussicht gestellt werden, mit nachfolgenden Bedingungen:

- Der Abwassersammler und dessen Ausübungsbereich darf nicht überbaut werden. Der Standort der Bauwerke ist umzuplanen und im Vorfeld abzustimmen.
- Eine Duldungsvereinbarung für den Anliefer- und Entsorgungsverkehr über das städtische Grundstück Fl.Nr. 925 ist zu schließen.
- Die nicht nachzuweisenden Stellplätze sind abzulösen (2 Stellplätze)
- Ein Rückbau der Bauwerke nach Aufgabe des Bewirtungsbetriebes ist zu gewährleisten, ein städtebaulicher Vertrag mit Rückbauverpflichtung ist zu schließen.