

## Beschlussvorlage 2026/0233

|                 |                      |                  |
|-----------------|----------------------|------------------|
| Abteilung / Amt | <b>Fachbereich 3</b> | 2026/0233        |
| Sachbearbeiter  | Schaub, Jutta        | Datum 22.07.2026 |

| Gremium  | Datum      | Zuständigkeit | Status     | Zusatzinfo |
|----------|------------|---------------|------------|------------|
| Stadtrat | 30.07.2026 | Entscheidung  | öffentlich |            |

Top Nr. 8 Sitzung des Stadtrates am 30.07.2026

### **Vollzug des BauGB;**

### **34. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Zeubelried; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

#### Vorbemerkung

Die Stadt Ochsenfurt beabsichtigt, in ihrem Gemeindegebiet die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie für eine umweltfreundliche Stromerzeugung mittels Photovoltaik in einer Freiflächen Photovoltaik -Anlage (FF-PVA) mit einer Fläche von ca. 26,9 ha zu schaffen. Dies entspricht in etwa 0,4 % der Fläche des Gemeindegebiets der Stadt Ochsenfurt und 6,25% der Gemarkungsfläche von Zeubelried.

Gleichzeitig soll innerhalb des Geltungsbereichs der FF-PVA ein Batteriespeicher für die Zwischenspeicherung des erzeugten Stroms errichtet werden. Dies trägt zur Netzstabilität bei.

Die Gemeinde unterstützt damit das Ziel, im Rahmen der Anwendbarkeit des Erneuerbaren Energien Gesetz (EEG) die Energiegewinnung mit erneuerbaren Energien weiter ausbauen, um somit einen Beitrag zur Erreichung der nationalen und internationalen Klimaziele zu leisten.

Mit Schreiben vom 13.03.2024 wurde ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für die Errichtung einer Photovoltaikanlage in der Gemarkung Zeubelried eingereicht.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 12.09.2024 im Rahmen seiner Sitzung beschlossen, dass die gestellten Anträge im Bereich des gesteckten Zieles 3%=190,72ha liegen und daher bearbeitet werden.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates zu Sonnenenergie vom 25.02.2021 entscheidet der Bau- und Umweltausschuss im Rahmen einer Einzelfallprüfung, ob die mit vorgenannten Beschluss gefassten Voraussetzungen erfüllt sind und der Antrag dem Stadtrat zur Beschlussfassung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgelegt wird.

| <b>Richtlinien gemäß Grundsatzbeschluss vom 25.02.2021</b> | <b>Angaben der Fa. Ranft Projekte 20 GmbH</b>                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Geeignete Flächen                                       | Ackerflächen ohne besondere landschaftliche Eigenart.                                                                                                                                                                  |
| 2. Wertschöpfung vor Ort/Bürgerbeteiligung                 | Die Flächen liegen nicht in der PV-Förderkulisse benachteiligter Gebiete (EEG).<br><br>Die Hälfte des Solarparks kann für einen „Bürgersolarpark“ genutzt werden. Beteiligung entweder an einer Genossenschaft oder an |

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                       | <p>einer Kommanditgesellschaft mit einem Anteil von mindestens z.B. 5000,00 Euro.</p> <p>Beteiligung der Bürgerschaft durch Hingabe eines <b>festverzinslichen Nachrangdarlehens</b> mit einer Mindestzeichnungssumme von z.B. 1000,00 Euro.<br/>vorrangige Berücksichtigung Ochsenfurter Bürger.</p> |
| 3. a) / 4. b) Bonität im Durchschnitt unter 70                                        | Bonität von 44 im Durchschnitt                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3. b) / 4. d) PV-Anlagen insgesamt nicht mehr als 3 % der Gesamtfläche von Ochsenfurt | Wird nicht überschritten.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3. c) Beeinträchtigung des Landschaftsbildes                                          | Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3. d) Landschaftsprägenden Flächen                                                    | Keine besondere landschaftliche Eigenart.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3. e) PV-Anlage mit mind. 10 ha                                                       | Projektfläche: 26,0 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 3. f) Ausgleich bei Flächen für Zuckerrübenanbau                                      | Die Flächen sind im Betriebsablauf entbehrlich, es handelt sich nicht um Anbauflächen für Zuckerrüben.                                                                                                                                                                                                |
| 4. a) Mind. 200 m Abstand zur Wohnbebauung                                            | Der Abstand zur Wohnbebauung nach Zeubelried beträgt ca. 315 m, nach Erlach ca. 775 m                                                                                                                                                                                                                 |
| 4. c) Freie Sicht von vorhandener Wohnbebauung                                        | Keine Sichtbeeinträchtigung.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4. e) Abschluss eines städtebaulichen Vertrages                                       | Städtebaulicher Vertrag wird abgeschlossen.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4. f) Naturschutzrechtliche Belange                                                   | Keine naturschutzrechtlichen Belange betroffen.                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 4. h) Strukturierung mit Hecken und Blühstreifen                                      | Die Freifläche zwischen Zaun und Grundstücksgrenze wird naturnah mit autochthonen Stauden und Hecken gemäß den örtlichen Vorgaben gestaltet.                                                                                                                                                          |
| 4. i) PV-Anlage mit max. 40 ha                                                        | Projektfläche: ca. 26,07 ha                                                                                                                                                                                                                                                                           |

#### Anlass und Ziel der Planung:

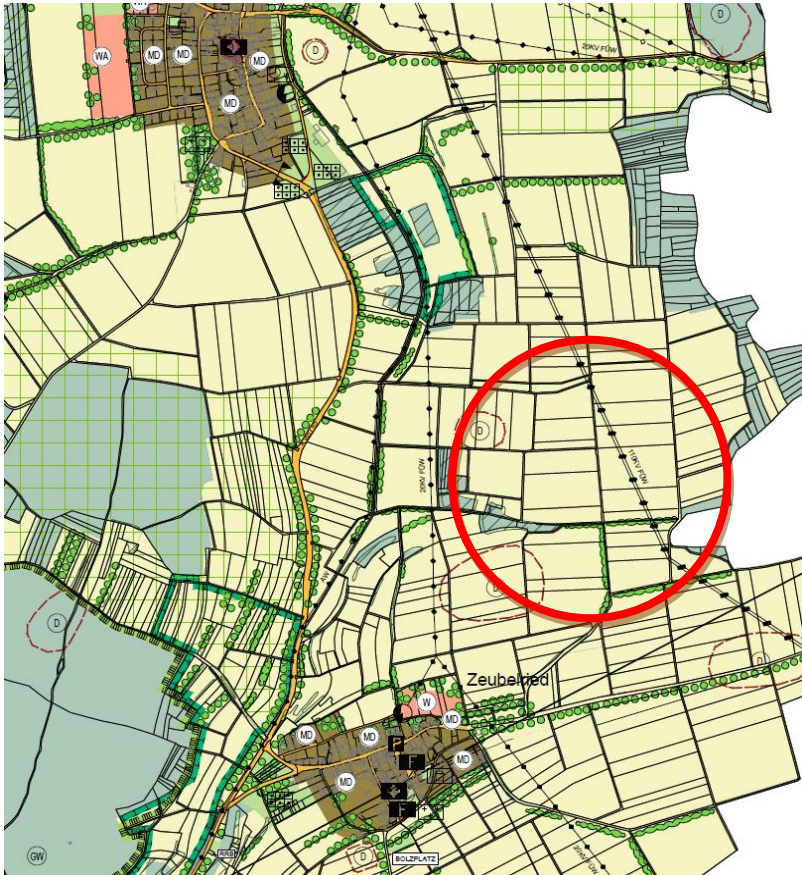
Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Sondergebiet „Photovoltaikanlage Zeubelried“ ist ein konkretes Bauvorhaben zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage.

Da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB handelt, ist für die Errichtung von Photovoltaikanlagen im Außenbereich die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Diese sind nach § 3 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ochsenfurt, stellt den Änderungsbereich in der Gemarkung Zeubelried bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, so dass der FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden muss.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen vor dem o.g. Hintergrund die planungsrechtlichen Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für eine Nutzung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO zur Erzeugung elektrischer Energie geschaffen werden. Der Bebauungsplan soll u.a. eine entsprechende Gestaltung für das geplante Sondergebiet erbringen. Der Änderungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ (FF-PVA) dargestellt.

Dem Stadtrat obliegt die Beschlussfassung in Angelegenheiten der Flächennutzungsplanung. Der Bau- und Umweltausschuss behandelt Angelegenheiten, in Bezug auf den Flächennutzungsplan, vorberatend.



Auszug aus dem FNP – ohne Maßstab

#### Lage und Größe der Änderungsbereiche

Der Änderungsbereich liegt nördlich von Zeubelried in der bisher landwirtschaftlich genutzten Feldflur. Er umfasst folgende Flurstücke

Flur Nrn. 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1532, 1533, 1534, 1536, 1536/1, 1537, 1616, 1617, 1618, 1619, 1621, 1622, 1623, 1624 Gemarkung Zeubelried.



Lageplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des geplanten Bauleitplanverfahrens

### Beschlussvorschlag:

Der Bau und Umweltausschuss empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen.

Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes und beschließt die Aufstellung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der im Lageplan gekennzeichnete Änderungsbereich soll als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Freiflächenphotovoltaikanlage mit Batteriespeicher“ dargestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1532, 1533, 1534, 1536, 1536/1, 1537, 1616, 1617, 1618, 1619, 1621, 1622, 1623, 1624 Gemarkung Zeubelried mit einer Gesamtfläche von ca. 26,9 ha. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wäre durchzuführen.