

Beschlussvorlage 2026/0242

Abteilung / Amt	Fachbereich 3		2026/0242
Sachbearbeiter	Kütt, Jennifer	Datum	05.08.2026

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bau- und Umweltausschuss	17.09.2026	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.1 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2026

**Ortsbehördliche Vorbehandlung von Bauanträgen;
Bauantrag Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit integrierter Garage, zwei Carports und Stützmauer;
Ochsentalstr. 19a, Fl.Nr. 1145/1, Gemarkung Kleinochsenfurt, (BG-2026-186 vom 03.08.2026)**

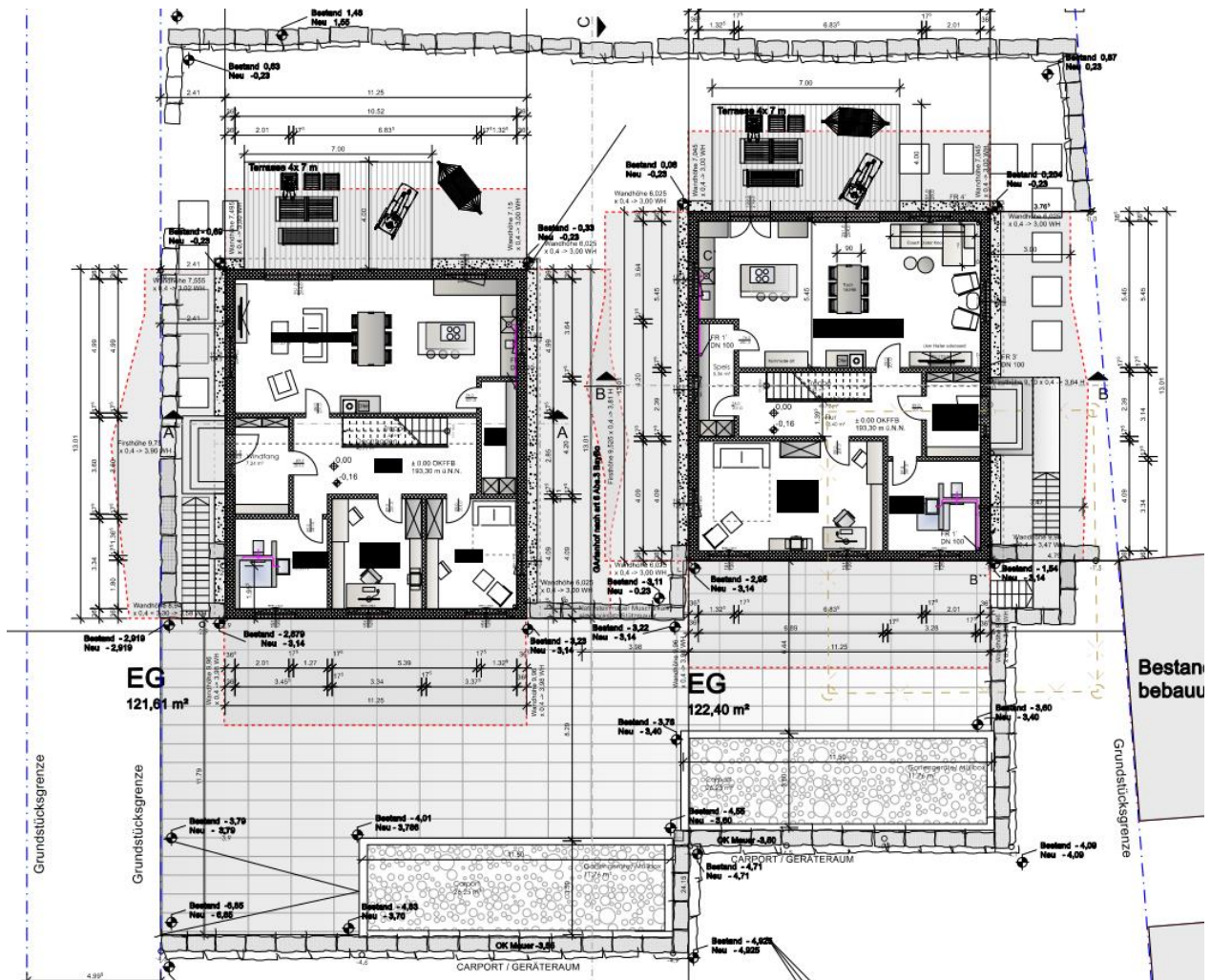
**Anlagen:
GESCHWÄRZT_ Bauantragspläne**

Sachverhalt:

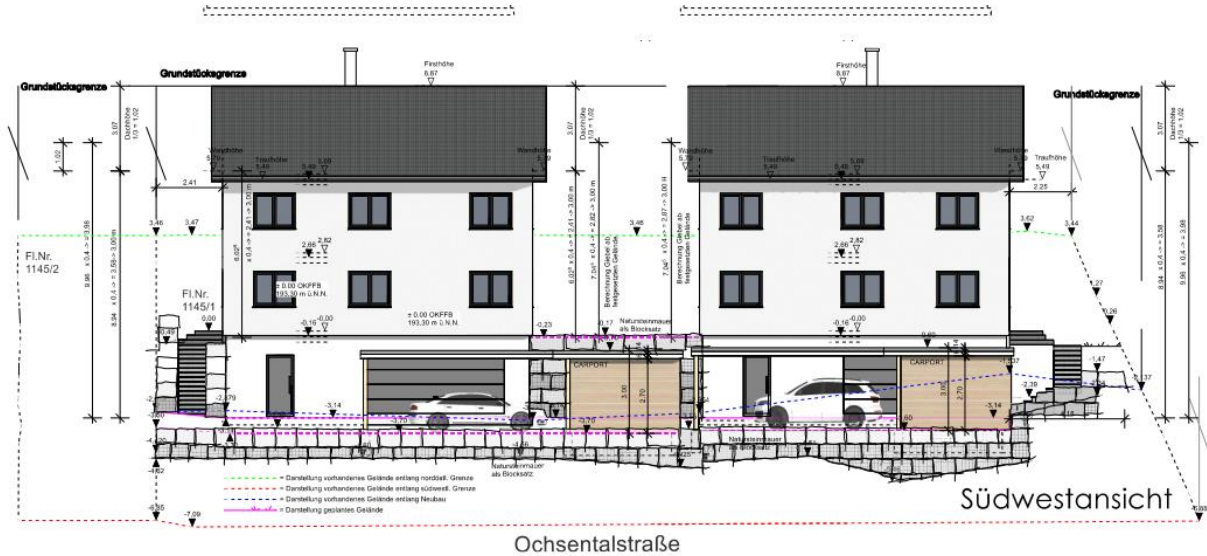
Mit Antrag vom 03.08.2026 wurde beim Landratsamt Würzburg ein Antrag auf Baugenehmigung für den Bau von zwei Einfamilienhäusern mit integrierter Garage, zwei Carports und einer Stützmauer auf dem Anwesen Ochsentalstr. 19, Fl.-Nr. 1145/1, Gemarkung Kleinochsenfurt gestellt. Mit E-Mail vom 03.08.2026 wurden die Unterlagen vom Landratsamt an die Stadt Ochsentalstr. 19 für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens übersandt.

Der Antrag beinhaltet den Neubau von zwei Einfamilienwohnhäusern mit jeweils einer integrierten Doppelgarage sowie jeweils einem Carport und Stützmauern an drei Seiten der Grundstücksgrenzen. Die Geländeoberfläche soll hier an einigen Stellen angepasst werden, so dass das Erdgeschoss (EG) einen ebenerdigen Eingang hat. Das Kellergeschoss (KG) ist der Planung zu folge nur für die Seite der Garageneinfahrt sichtbar (Südansicht). Im KG sind keine Aufenthaltsräume geplant. Das Satteldach soll eine Dachneigung von 25° erhalten. Die Anfahrt soll über den Gemeinschaftsweg erfolgen, der auch der verkehrsmäßigen Erschließung des Nachbargrundstücke dient. Die Ochsentalstraße ist nicht als Verkehrsweg gewidmet (Wald- und Wiesenweg).

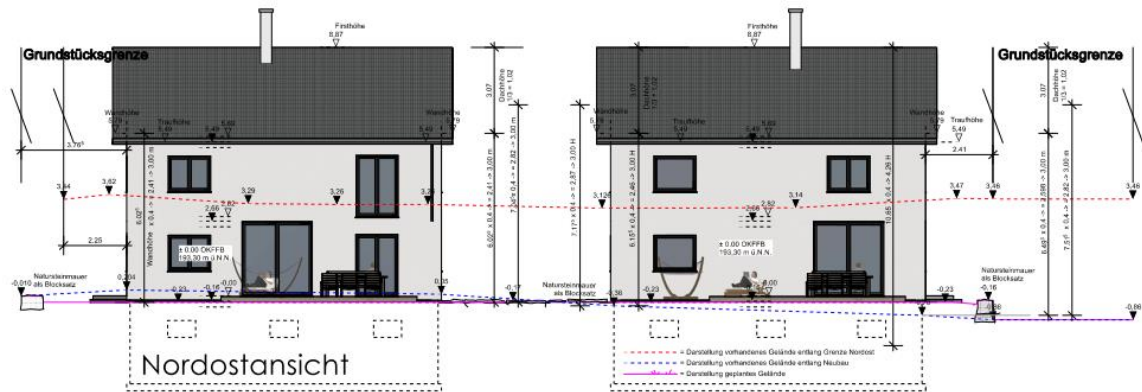
Bild vom Vorhaben (Grundriss Erdgeschoss (EG))



Ansicht von der Ochsentälstraße



Rückwärtige Ansicht

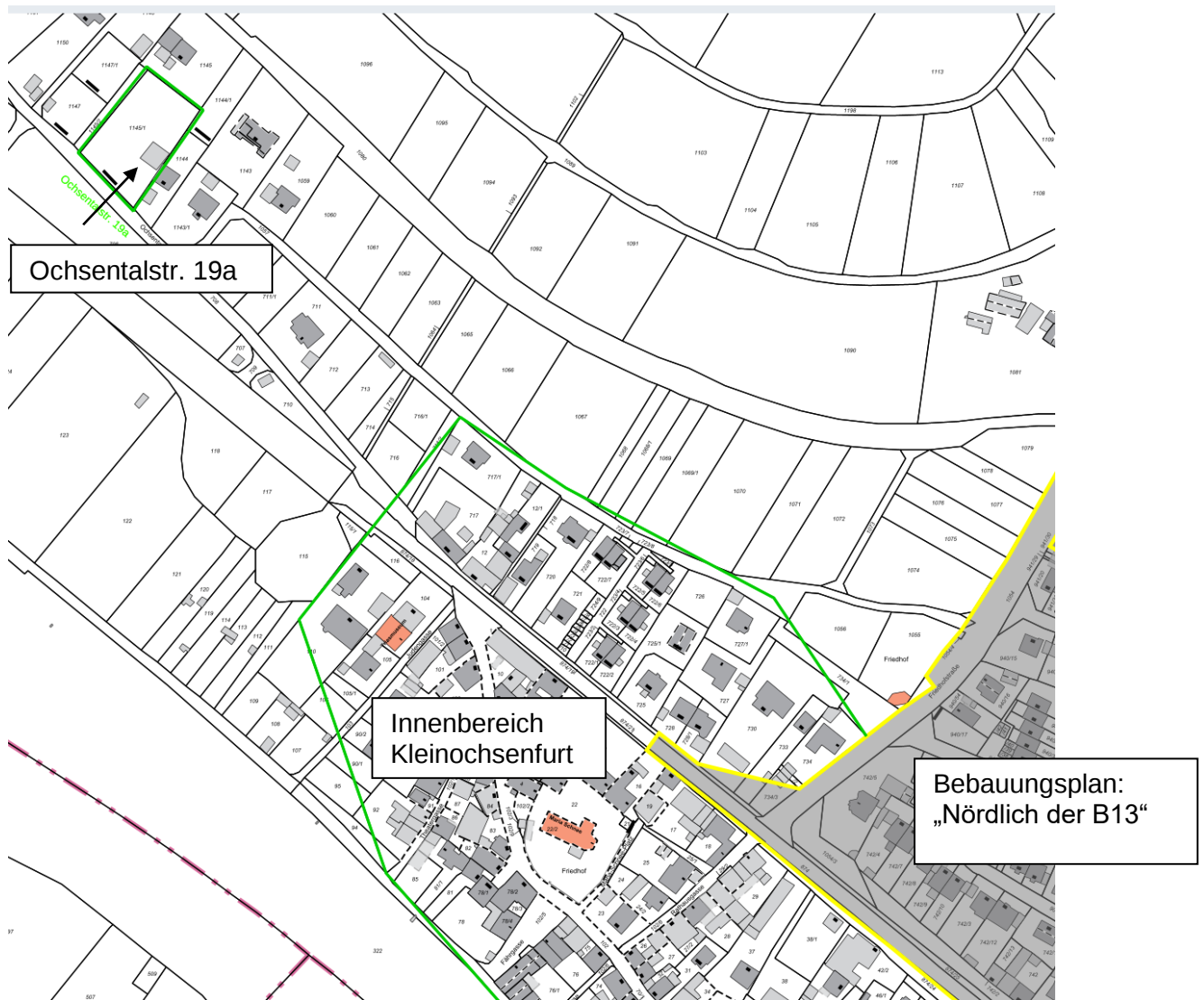


Baurechtliche Beurteilung:

Beurteilt wird das Bauvorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich/Splittersiedlung). Eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB ist bei Wohngebäuden nicht gegeben. Eine Genehmigung wäre hier nur nach § 35 Abs. 2 BauGB (Einzelfall) möglich. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist Mischgebiet nach § 6 BauNVO, so dass das Vorhaben diesen Festsetzungen nicht widerspricht.

2021 wurde bereits ein Antrag für den Bau von zwei Einfamilienhäusern auf diesem Grundstück gestellt. Der Bauantrag wurde in der Sitzung des Bau- und Unterausschusses am 14.12.2021 beschlossen und im April 2022 positiv vom Landratsamt Würzburg verabschiedet. Dieser Bau wurde nicht ausgeführt.

Es fehlt aktuell ein Antrag zur Abstandsflächenübernahme auf dem Grundstück 1145/2. Weiter wurde angegeben das, der Abriss des Bestandsgebäudes in einem separaten Verfahren gestellt wird. Ein Grünordnungsplan wird ebenfalls nachgereicht, dieser ist Prüfaufgabe des Landratsamtes.



Hier ist eine Bebauung nur im Ausnahme möglich, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

Die Erreichbarkeit des Grundstücks ist nur über die Ochsentalstraße möglich, die nur als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet ist. Die Ochsentalstraße erfüllt gegenwärtig nicht die Voraussetzungen einer als Ortsstraße gewidmeten Erschließungsstraße. Die Anschlussmöglichkeit an die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist gegeben.

Die Beeinträchtigung öffentlicher Belange ist unter anderem dann gegeben, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes widerspricht oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt (§ 35 Abs. 3 BauGB). Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als dem Mischgebiet zugehörig deklariert. Die Errichtung von Wohngebäuden widerspricht dem nicht. Allerdings erweitert die Errichtung zweier Wohnhäuser die seit Jahrzehnten bestehende Splittersiedlung im Ochsental. Die Betrachtung der Entstehung dieser Splittersiedlung schwächt diesen Punkt ab, da durch diesen Bau eine Baulücke geschlossen wird, dadurch entsteht keine weitere Ausdehnung in die freie Landschaft, sodass effektiv keine für die Stadt Ochsenfurt erkennbare Beeinträchtigung ihrer Belange erkennbar ist. Es entsteht durch das Bauvorhaben keine zusätzliche Zersiedelung.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan:



Beurteilung der Verwaltung:

Insgesamt kann das gemeindliche Einvernehmen aus Sicht der Bauverwaltung auf der Basis von § 35 Abs. 2 BauGB erteilt werden.

Ergebnis der Vorprüfung:

Planungsrechtliche Zuordnung	§ 35 Abs. 2 BauGB
Erschließung der Baugrundstückes	Über öffentlichen Feld- und Waldweg, Kanal- und Wasser vorhanden
Besondere Feststellungen	Splittersiedlung

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird wie vorliegend zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird unter Auflagen erteilt.

Der Abriss des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück ist mit einem vorgelagerten Antrag auf Abriss zu beantragen.

Der Aufbau der Stützmauern ist unter Auflage der ZTV- Erdbau nachzuweisen.

Für die ausreichende Ein- und Zufahrtsbreite zum hinterliegenden Grundstück gemäß Art. 5 BayBO für Rettungswege ist zu sorgen. Dies ist nachzuweisen.
Aus dieser Zustimmung kann kein Anspruch auf Herstellung der Straße abgeleitet werden