

Beschlussvorlage 2026/0241

Abteilung / Amt	Fachbereich 3		2026/0241
Sachbearbeiter	Kütt, Jennifer	Datum	30.07.2026

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

Top Nr. 2.2 Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 17.09.2026

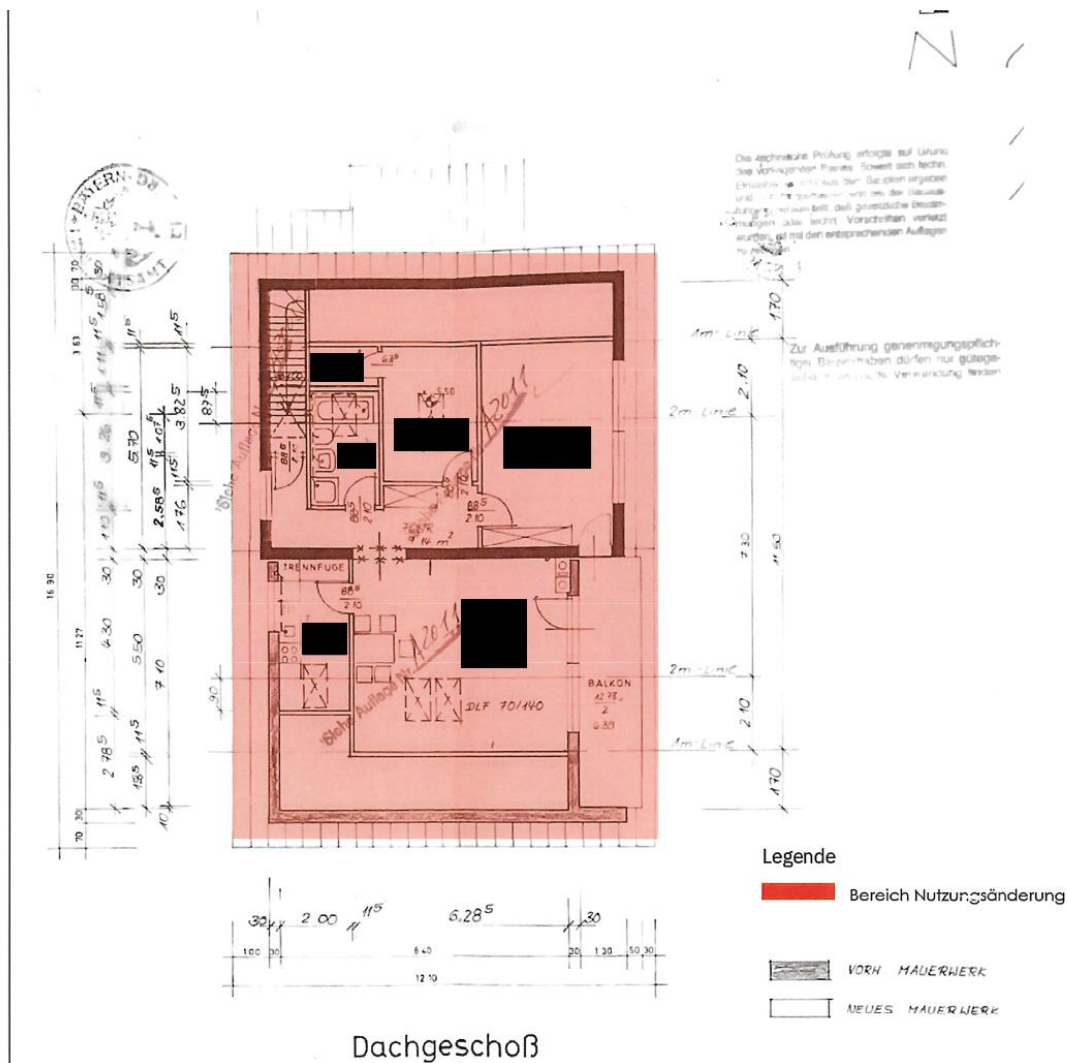
**Ortsbehördliche Vorbehandlung von Bauanträgen; Nutzungsänderung einer Wohnung zu einer Ferienwohnung;
Weinbergsweg 44, Fl.-Nr. 1706, Gemarkung Goßmannsdorf (BG-2026-198 vom 30.07.2026)**

Anlagen:
Grundriss_DG_geschwärzt

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 28.07.2026 wurde beim Landratsamt Würzburg ein Antrag auf Baugenehmigung für die Nutzungsänderung einer Wohneinheit zu einer Ferienwohnung auf dem Anwesen Weinbergsweg 44, Fl.-Nr. 1706, Gemarkung Goßmannsdorf gestellt. Mit E-Mail vom 30.07.2026 wurden die Unterlagen vom Landratsamt an die Stadt Ochsenfurt für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens übersandt.

Der Antrag beinhaltet, dass das Dachgeschoss (DG) zu einer Ferienwohnung umfunktioniert werden soll. Baulich werden nur kleine Änderungen im Haus vorgenommen (eine neue Wand zur Küche und ein Durchbruch zum Wohnbereich)



Geplant ist die Ferienwohnung wochenweise zu vermieten, Anreise ca. 10.00 Uhr, Abreise bis 16.00 Uhr

Auf dem Grundstück werden 4 Stellplätze nachgewiesen.

Stellplatzbedarf:

1 Stellplatz je Wohneinheit (WE)

1 Ferienwohnungen (= 1 Stellplatz je 6 Betten zusätzlich + 1 Stellplatz für Besucher)

Es müssen 3 Stellplätze nachgewiesen werden

Nachgewiesen werden 4 Stellplätze

Lageplan



Baurechtliche Beurteilung:

Das betreffende Grundstück befindet sich im sog. unbeplanten Innenbereich. Das Bauvorhaben beurteilt sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Gemäß Flächennutzungsplan ist eine Mischgebiet festgelegt. Der Kreisbaumeister des Landratsamtes Würzburg hat nach Ortseinsicht festgestellt, dass das Gebiet einem faktischen/tatsächlichen allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) entspricht. Aus diesem Grund wurde vom Landratsamt Würzburg der notwendige Antrag auf Ausnahme nach § 13a BauNVO (für Ferienwohnungen) angefordert. Der Antrag nach Art. 63 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird nachgereicht. Die Ausnahme ist gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig und kann von der Stadt Ochsenfurt befürwortet werden.

Beurteilung der Verwaltung:

Dem Bauvorhaben kann stattgegeben werden. Eine Ferienwohnung ist als nicht störendes Gewerbe einzustufen, nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) zulässig. Ansonsten fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein und widerspricht nicht dem § 34 BauGB. Dem Vorhaben kann zugestimmt werden.

Ergebnis der Vorprüfung durch die Verwaltung:

Planungsrechtliche Zuordnung:	§ 34 BauGB, unbeplanter Innenbereich
Erschließung des Baugrundstückes:	gesichert
Besondere Feststellungen:	Antrag auf Ausnahme vom WA-Gebiet, wird nachgereicht

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird wie vorliegend zugestimmt.

Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.

Der Ausnahme nach Art. 63 BayBO von den Festsetzungen des § 4 BauNVO wird erteilt.