
Sachgebiet

604 - Bauordnung

Berichterstatter

Herr Ruckdeschel

Beratung

Bauausschuss

Datum

15.04.2026

Behandlung

öffentlich

Zuständigkeit

Entscheidung

Betreff**Neubau eines Tierheims auf den Grundstücken Fl.-Nr. 349; Gmk. Unterweißenbach und Fl.-Nr. 1349/1; Gemarkung Selb****Anlagen:**

Lageplan Neubau eines Tierheims auf den Grundstücken Fl.-Nr. 349; Gmk. Unterweißenbach und Fl.-Nr. 1349_1; Gemarkung Selb

VORTRAG:

Der Antragsteller plant den Neubau eines Tierheims auf den Grundstücken Fl.-Nr. 349; Gmk. Unterweißenbach und Fl.-Nr. 1349/1; Gemarkung Selb.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 178 „für den Bereich ostwärts der verlegten B 15“ der Stadt Selb und ist nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen.

Die beantragte Nutzung „Tierheim“ ist bauplanungsrechtlich als Gewerbebetrieb nach §8 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) einzuordnen, auch wenn diese gemeinnützig betrieben wird. Die Anlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm, Geruch) vermieden werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsschutzgrenzen von 50dB(A) nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr und 60db(A) tagsüber von 6.00 bis 22.00 Uhr für eingeschränkte Gewerbegebiete sind einzuhalten. Des Weiteren gilt der §22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), der die Pflichten der Betreiber nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen regelt.

Der Bebauungsplan setzt außerdem fest, dass Grundstücksausfahrten zur Kreisstraße WUN19 nicht vorgesehen und nur nach den im Bebauungsplan gekennzeichneten Straßenverkehrsflächen auszurichten sind. Von dieser Festsetzung kann eine Befreiung erteilt werden, sofern das Staatliche Bauamt Bayreuth die in Aussicht gestellte Sondernutzungserlaubnis der Zu- und Abfahrt direkt gegenüber dem Gewerbebetrieb auf Fl.-Nr. 349/3, Gemarkung Unterweißenbach erteilt und dadurch die Erschließung des Grundstückes gesichert ist.

Bei diesen Vorhaben wurde, wie bereits erwähnt, das Staatliche Straßenbauamt beteiligt. Eine abschließende Stellungnahme liegt aber noch nicht vor. Es wird aber davon ausgegangen, dass das Staatliche Bauamt dem Vorhaben unter Auflagen zustimmt.

Die Abweichung der Lage der Ein- und Ausfahrt auf die WUN19 zur Erschließung des geplanten Bauvorhabens ist städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Damit sind die Voraussetzungen für eine Befreiung nach §31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gegeben.

ANTRAG:

Die Befreiung nach § 31 Abs. 2 -BauGB- hinsichtlich der Verschiebung der Ein- und Ausfahrt auf die WUN19 zur Erschließung des Bauvorhabens wird vorbehaltlich der positiven Stellungnahme des Statlichen Straßenbauamtes gewährt.

Dem Bauvorhaben wird unter der Bedingung der positiven bauordnungsrechtlichen Prüfung durch die Verwaltung zugestimmt.

Die Baugenehmigung wird in Aussicht gestellt.