



AMT:	6
Sachgebiet:	64
Vorlagen.Nr.:	2023/150
Datum:	28.06.2023

Sitzungsvorlage an den

Bau- und Umweltausschuss	06.07.2023	öffentlich	zur Entscheidung
-----------------------------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 28.06.2023 Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 28.06.2023 Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Isabell Gernert	Zimmer:
E-Mail:	isabell.gernert@stadt-kitzingen.de	Telefon: 09321/20-6401

Vorhaben gem. § 35 BauGB:
Neubau Tierheim Kitzingen

Beschlussentwurf:

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt einem Neubau des Tierheims in Kitzingen in der Nähe der Großlangheimer Straße auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 7468, Gemarkung Kitzingen, grundsätzlich zu (Lagepläne, Anlage 1+2)

Sachvortrag:

1. Ausgangslage:

Das Tierheim in Kitzingen braucht einen neuen Standort. Eine Ertüchtigung des aktuellen Standortes an der Kaltensondheimer Straße ist nicht mehr möglich. Unter Beachtung aktueller Rahmenbedingungen sehen die Vertreter des Tierheims nur die Möglichkeit für einen Neubau in der Nähe der Großlangheimer Straße, zwischen Richthofen und Corlette Circle (Anlage 1)

Dem Bauamt liegt nunmehr ein Bauantrag vor. Es handelt es sich um den Neubau des Tierheims, Nähe Großlangheimer Straße, Fl.-Nr. 7468, Gemarkung Kitzingen. Der Bauherr ist Tierschutzverein Stadt und Landkreis Kitzingen e.V.

Auf einer Fläche von ca. 980 m² sollen zukünftig ca. 30 Hunde, 40 Katzen sowie 30 Kleintiere vorrübergehend ein Zuhause finden. Den Tieren stehen dabei ca. 250 m² Innenfläche, sowie 290 m² Außenfläche zur Verfügung; Hunde können sich zudem auf einer knapp 1.000 m² großen umzäunten Freifläche austoben. Zusätzlich zu den Nebenräumen für die Tierbetreuung gibt es noch Räumlichkeiten der Verwaltung sowie der medizinischen Versorgung, inkl. Quarantäne- und Krankenstation. Eine Hausmeisterwohnung mit knapp 60 m² gewährleistet einen Bereitschaftsdienst außerhalb der regulären Betriebszeiten.

Diese sind Montag bis Sonntag von 8 bis 12 und von 14 bis 17 Uhr, Besuchszeiten finden jeweils an den Nachmittagen statt. Von Montag bis Donnerstag geht man von ca. 20 Besuchern am Tag aus.

Entsprechend der Geschäftsordnung (§ 9 Nr. 3 Buchstabe b)) der Stadt Kitzingen sind Vorhaben im Außenbereich dem Bau- und Umweltausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

2. Bauplanungsrechtliche Einstufung

Das Flurstück liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die versorgungstechnische Erschließung ist gesichert. Die straßenseitige Erschließung erfolgt über die Großlangheimer Straße sowie die Flur-Nr. 7467 (Anlage 2)

Das Vorhaben ist gem. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB auf Grund der Nutzung als Tierheim mit Rücksicht auf die davon ausgehenden Beeinträchtigungen privilegiert. Hinsichtlich der nachteiligen Wirkung auf die Umgebung ist ein solches Vorhaben im Außenbereich auszuführen.

In Bezug auf die mögliche Beeinträchtigung von schützenswerten Arten durch das vorliegende Vorhaben wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die daraus resultierenden Anforderungen werden als Auflagen in den Bescheid aufgenommen.

Zudem sind landschaftspflegerische Maßnahmen erforderlich, welche in einem Freiflächengestaltungplan darzustellen und im Rahmen der Bauausführung einzuhalten und umzusetzen sind.

Zudem wird auf den §35 Abs. 5 BauGB hingewiesen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit gem. § 35 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 5 BauGB ist gegeben.

3. Bauordnungsrechtliche Einstufung

Das Vorhaben wurde im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren gem. Art. 59 BayBO zu geprüft.

Außer bei Sonderbauten prüft die Bauaufsichtsbehörde

1. die Übereinstimmung mit

a) den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB,

b) den Vorschriften über Abstandsflächen nach Art. 6,

c) den Regelungen örtlicher Bauvorschriften im Sinn des Art. 81 Abs. 1,

2. beantragte Abweichungen im Sinn des Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 sowie

3. andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

Die Anforderungen an Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO werden eingehalten. Die Regelungen örtlicher Bauvorschriften gem. Art. 81 BayBO (hier: Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Kitzingen) werden eingehalten. Abweichungen im Sinne des Art. 63 Abs. 1 und 2 BayBO liegen nicht vor.

Die beteiligten Fachstellen haben dem Vorhaben, teilweise mit Auflagen, zugestimmt. Bei den Auflagen handelt es sich z.B. um die Herstellung von Ausgleichsflächen und Baumpflanzungen auf dem Grundstück (Auflage der Unteren Naturschutzbehörde) sowie um die Auflage, dass sich die Hunde nachts im Gebäude befinden müssen, um den nächtlichen Geräuschpegel zu minimieren (Auflage des technischen Umweltschutzes/ Immissionsschutzes). Die Herstellung der Ausgleichsflächen ist auf dem knapp 7.300 m² Grundstück problemlos möglich und wird vor der Ausführung eng mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

4. Kosten

Die Kosten belaufen sich nach Kostenberechnung des Bauherrn auf 2,4 Mio €. Hierbei sind auch die Kosten für Erschließung, erforderliche Gutachten sowie Baufeldfreimachung und Planung eingeschlossen.

5. Weitere Vorgehensweise

Nach der Zustimmung durch den Bau- und Umweltausschuss kann der Bauantrag abschließend bearbeitet und an den Bauherren ausgereicht werden.

Anlagen:

Anlage 1_Lageplan_M5000

Anlage 2_Lageplan_M1000