

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Lustnau**
zur Vorberatung im **Ortschaftsrat Pfrondorf**
zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**

Betreff:	Bebauungsplan "Weiherwasen"; Festlegung der Nutzungen
Bezug:	81/2015
Anlagen: 2	Anlage_1_Flächenanordnung Anlage_2_Lösungsvarianten

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplan "Weiherwasen" um eine vereinsgeführte Hundeplatznutzung entsprechend dem Flächenlayout in Anlage 1 zu ergänzen.

Ziel:

Entscheidung über die Festlegung der konkurrierenden Flächennutzungen als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Stadtverwaltung ist aktuell mit hoher Dringlichkeit auf der Suche nach einem geeigneten Standort für die Unterbringung des Hundeübungsplatzes der `Hundefreunde Pfrondorf e.V. - Verein für artgerechtes Hundetraining´. Der gemeinnützige Verein mit Sitz in Pfrondorf und ca. 120 Mitgliedern betreibt derzeit einen Platz auf Pfrondorfer Gemarkung welcher aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes geräumt werden muss.

Eine Unterbringung des Hundeübungsplatzes im Außenbereich ist rechtlich nicht zulässig, da es sich um kein privilegiertes Vorhaben handelt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist also zwingend erforderlich.

Aktuell wird im nördlichen Bereich der Gemarkung Lustnau der Bebauungsplan "Weiherwasen" mit dem Ziel der Ausweisung von Flächen mit Sondernutzung Reitanlage aufgestellt. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Pfrondorf und der sehr ähnlichen Rahmenbedingungen (vereinsgeprägter Pferdesport / Hundesport) bietet es sich an, den Hundeübungsplatz in den Bebauungsplan zu integrieren. Zudem wäre in diesem Falle kein zweites zeitaufwändiges und kostenintensives Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Gleichzeitig gibt es seit vielen Jahren Bestrebungen eines gewerblichen Hundetrainers städtische Flächen zu pachten oder zu erwerben. Auch in diesem Fall ist die Lage in einem entsprechenden Bebauungsplan zwingende Voraussetzung.

Zur Klärung der verschiedenen Interessen, Vorstellungen und Anforderungen fand am 19.03.2015 ein gemeinsames Gespräch mit der Stadtverwaltung statt. Beteiligt waren Vertreter des Reit- und Fahrvereins Lustnau e.V. und der Hundefreunde Pfrondorf e.V. sowie der genannte gewerbliche Interessent. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass eine Unterbringung aller drei Nutzungen im Planbereich sehr schwierig ist.

2. Sachstand

Interessen Reit- und Fahrverein Lustnau

Der Reit- und Fahrverein beabsichtigt den Bau einer Reithalle mit angegliederten Stallungen nördlich des bestehenden Reitplatzes. Der Verein nutzt bereits heute das gesamte Gelände des Flurstücks 3065, insbesondere beim alljährlichen Pfingst-Turnier verläuft ein Geländeparcours bis an die nördliche Grundstücksgrenze. Das Vereinsinteresse besteht darin das Reitgelände flächenmäßig so wenig wie möglich einzuschränken. Zudem ist es erforderlich mit potentiellen Betreibern eines Hundeübungsplatzes eine Regelung zu finden, die die Durchführung von Turnieren (aktuell einmal jährlich an Pfingsten) ermöglicht. Aus Sicherheitsgründen darf zu dieser Zeit keine Störung durch den Hundebetrieb entstehen. Auch ist es im Interesse des Vereins klare Regeln bezüglich Parken und Zuwegung (kein Durchgang mit Hunden über das Reitgelände) zu treffen.

Interessen Hundefreunde Pfrondorf e.V.

Die Hundefreunde bieten verschiedene Kurse für Hund und Halter an, es besteht eine Kooperation mit der Pfrondorfer Grundschule. Die Auslastung des Platzes stellt sich wie folgt dar: außer in der Winterzeit wird das Gelände wochentags hauptsächlich zwischen 16:00 Uhr und 19:00 Uhr und samstagnachmittags genutzt. Den Mitgliedern steht der Platz auch außerhalb der Hauptzeiten offen. Während der Kurse ist mit 6 - 8 (max. 12) Hunden auf dem Gelände zu rechnen.

Der Hundeplatz sollte zum reibungslosen Trainingsablauf eine Mindestbreite von 40 Metern aufweisen, die Idealvorstellung wäre eine Gesamtfläche von 50 ar (der aktuelle Übergangplatz hat eine Größe von ca. 33 ar). Auf dem Gelände soll auch ein kleinerer im Zuschnitt flexibler Bereich für das Training mit Welpen untergebracht werden. Eventuelle Bodenunebenheiten müssten angeglichen werden, ansonsten bleibt die Topographie erhalten. Im Bedarfsfall ist eine Drainage anzudenken.

Der Platz soll komplett mit einem ca. 1,20 Meter hohen Zaun umfasst werden. Für die Unterbringung der mobilen Geräte und als Unterstand ist die Möglichkeit zur Errichtung einer Hütte oder zum Stellen eines Container erforderlich.

Interessen des gewerblichen Hundetrainers

Ein gewerblicher Hundetrainer ist bereits seit über sieben Jahren auf der Suche nach einem geeigneten Standort an dem sein Trainingsangebot konzentriert werden kann. Der Interessent bietet in seiner Hundeschule ein breites Spektrum an Kursen, auch tierpsychologischer Art, sodass auch sogenannte `Problemhunde´ betreut werden.

Der Platz wird ganzjährig, sechs Tage die Woche hauptsächlich ab ca. 16:00 Uhr genutzt. Auch außerhalb dieser Zeiten finden Trainings statt. Während der Kursangebote ist mit einer Anzahl von etwa 6 Hunden auf dem Gelände zu rechnen.

Es wird eine Fläche von ca. 12 ar (Maße: 30 x 40 m) benötigt. Das Gelände muss weitestgehend eingeebnet und drainiert werden.

Der Platz soll komplett mit einem ca. 1,60 Meter hohen Zaun umfasst werden. Es wird auch hier eine Möglichkeit zur Unterbringung von Geräten benötigt. Aufgrund des ganzjährigen Trainings ist zudem eine Flutlichtanlage erforderlich.

Bezüglich der Parkierung äußern sich sowohl der Verein als auch der Gewerbetreibende wie folgt: das Parken im südlichen Bereich des B-Planes, etwas vom Hundeplatz entfernt, wird als sinnvoll erachtet. Es sollte dennoch die Möglichkeit bestehen, das Gelände anzufahren (z.B. für den Trainer).

Konflikte einer gemeinsamen Flächennutzung / Sinnvolle Flächenaufteilung

Folgende, allesamt städtische Grundstücke stehen für die Anordnung der verschiedenen Nutzungen zur Verfügung:

- Flst. 3065: Wiese, aktuell an den Reit- und Fahrverein verpachtet
- Flst 3065/5: Wiese, aktuell keine Verpachtung
- 3066/1 und 3066/2: Acker, aktuell an einen Landwirt verpachtet

Sinnvoll aus Verwaltungs- und Interessentensicht ist eine Anordnung der Fläche für Hundetraining im nördlichen Planbereich. Im südlichen und mittleren Bereich konzentriert der Reit- und Fahrverein seine Anlagen. Größere Flächeneinbußen werden sehr kritisch gesehen, da dies dem Ziel der Zusammenführung der einzelnen Standorte entgegenlaufen würde (für den Fall dass die verbleibende Fläche nicht mehr ausreichend für den Reitbetrieb ist). Ansonsten steht der Reit- und Fahrverein einer gemeinsamen Nutzung der Gesamtfläche nicht ablehnend gegenüber.

Von Seiten der Hundefreunde Pfrondorf e.V. wird eine Nachbarschaft mit dem Reit- und Fahrverein als unproblematisch gesehen. Auch der Gewerbetreibende kann sich ein Nebeneinander vorstellen, weist aber darauf hin, dass er teilweise Kundschaft mit `Problemhunden´ betreut, was unter Umständen zu einer größeren Störung führen könnte als dies bei `normalen´ Hunden der Fall wäre. Prinzipiell besteht auf allen Seiten Kompromissbereitschaft.

Um die Flächen möglichst optimal und sparsam zu nutzen wurde von Seiten der Verwaltung auch angedacht, einen Hundeplatz mit Parallelbetrieb durch Verein und Gewerbe einzurichten. Aufgrund der gleichen Nutzungszeiten, der unterschiedlichen Anforderungen (siehe oben) und auch der unterschiedlichen, auf dem Platz verbleibenden Geräteausstattung ist dies jedoch nicht möglich.

Die Anordnung von zwei nebeneinander liegenden Hundeübungsplätzen wird aus folgenden Gründen sowohl aus Sicht der Interessenten als auch seitens der Verwaltung in der Umsetzung als sehr schwierig bis unmöglich erachtet:

- konkurrierende Angebote von Verein und gewerblicher Hundeschule
- Konflikte bezüglich der Vereinbarkeit von friedlichem Kursablauf und Training von 'Problemhunden'
- ungünstige Erschließung/Zuwegung bei zwei nebeneinanderliegenden Plätzen (Störung des Trainingsbetriebes bei Zuwegung entlang des Platzes)
- hohe Hundedichte im Auslastungsfall als Beeinträchtigung für den Betrieb des Reit- und Fahrvereins

Im Rahmen der Überlegungen zur Flächenaufteilung sind auch die Belange der Landwirtschaft einzubeziehen da es sich bei den beiden nördlichen Flurstücken 3066/1 und 3066/2 um teilweise hochwertige ackerbaulich genutzte Flächen handelt. Es ist zu berücksichtigen, dass die Landwirtschaft bereits für den Häckselplatz Lustnau/Pfrondorf, der ursprünglich ebenfalls am Weiherwasen angedacht war, hochwertige Ackerflächen südlich der Sophienpflege aufgeben muss.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt den Beschluss zu fassen, nur einen Hundeübungsplatz im Bebauungsplan Weiherwasen zu integrieren. Grund hierfür sind die im vorigen Kapitel dargestellten Konflikte bei Anordnung beider hundespezifischer Interessenten. Der Platz soll, vorbehaltlich noch ausstehender artenschutzrechtlicher Untersuchungsergebnisse, auf den Flurstücken 3065 und ggfs. 3065/5 untergebracht werden. Da es sich hierbei bereits um Grünland handelt, besteht somit auch die Möglichkeit der zeitnahen Umsiedlung des Hundeplatzes (die Ackerflächen müssten zunächst fristgemäß gekündigt und eine Grünfläche entwickelt werden). Zugleich können die Flurstücke 3066/1 und 3066/2 als landwirtschaftliche Produktionsflächen erhalten werden. Die Reduzierung der Fläche für den Reit- und Fahrverein wird als noch verträglich eingestuft.

Skizze zur angestrebten Flächenanordnung siehe Anlage 1.

Des Weiteren soll festgelegt werden, welcher der beiden Interessenten zum Zuge kommt: der Verein 'Hundefreunde Pfrondorf e.V. - Verein für artgerechtes Hundetraining' oder die gewerbliche Hundeschule. Die Verwaltung empfiehlt zu Gunsten des Vereins zu entscheiden. Gründe hierfür sind:

- aufgrund der geringeren Ansprüche an das Gelände (Topographie, Drainage, Zaunhöhe, Details siehe oben) ist eine landschaftsgerechtere Einbindung des Vorhabens im bisherigen Außenbereich möglich
- dauerhafte, ortsnahe und mit der Unteren Naturschutzbehörde einvernehmliche Lösung zur Unterbringung eines dringlich erforderlichen planungsrechtlich abgesicherten Vereinsplatzes (ansonsten müsste weiter mit hoher Dringlichkeit gesucht werden und letztlich ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt werden)

4. Lösungsvarianten

- Erstellung des Bebauungsplans ausschließlich für den Reit- und Fahrverein Lustnau. Dies hätte zur Folge dass die Verwaltung mit der Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes an anderer Stelle für den Verein Hundefreunde Pfrondorf e.V. und der Suche nach einem Übergangplatz beauftragt werden müsste. Der Reit- und Fahrverein könnte sein bisheriges Gelände in vollem Umfang weaternutzen.
- Erstellung des Bebauungsplanes für den Reit- und Fahrverein Lustnau und einen gewerblichen Hundeübungsplatz.

Diese Entscheidung würde hinsichtlich des Vereins Hundefreunde Pfrondorf e.V. zu den gleichen Folgen wie bei Variante a. führen. Der Reit- und Fahrverein müsste auf einen kleinen Teil seines bisher genutzten Geländes verzichten. (Siehe Anlage 2 Abb. 1).

- c. Erstellung des Bebauungsplans für den Reit- und Fahrverein Lustnau, einen vereinsgetragenen und einen gewerblichen Hundeübungsplatz innerhalb der aktuellen Abgrenzung.

Es werden alle drei Nutzungen auf den zur Verfügung stehenden Grundstücken angeordnet. Dies führt dazu, dass der Reitverein einen größeren Teil seiner bisher genutzten Reitfläche verliert. Zudem können die durch räumliche Nähe beider Hundeplätze entstehenden Probleme nicht gelöst werden, auch die Zuwegung ist kompliziert.

Eine mögliche Anordnung wird in Anlage 2 Abb. 2) skizziert.

- d. Erstellung des Bebauungsplans für den Reit- und Fahrverein Lustnau, einen vereinsgetragenen und einen gewerblichen Hundeübungsplatz mit nördlicher Erweiterung.

Für eine besser funktionierende Anordnung der Flächen und Schaffung größerer Abstände müsste die Verwaltung beauftragt werden weitere landwirtschaftliche Flächen im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich zu erwerben. Diese Entscheidung würde zu höheren Kosten (Grunderwerb, Ausgleich) und einer deutlichen Zeitverzögerung für das Bebauungsplanverfahren führen. Außerdem ist man auf die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer angewiesen. Aufgrund des Zeitdrucks müsste gleichzeitig eine Fläche für die Umsiedlung des Vereinsplatzes festgelegt werden. Das Problem der konkurrierenden Angebote an einem Standort ließe sich allerdings auch hier nicht lösen.

Eine mögliche Anordnung wird in Anlage 2 Abb. 3) skizziert.

5. Finanzielle Auswirkung

Die Herstellung und Einrichtung der Flächen obliegt den jeweiligen Nutzern, für die Stadt entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Die Fläche ist im Eigentum der Stadt und wird den Nutzern im Rahmen langfristiger Verträge überlassen.

Die Kosten für den Bebauungsplan und die notwendigen Gutachten werden von Seiten der Stadtverwaltung übernommen.

6. Anlagen

Anlage 1: Flächenlayout 10.04.2015

Anlage 2: Lösungsvarianten 10.04.2015