

I. Vorlage zur Beschlussfassung

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	11.01.2012	öffentlich - Beschluss	

Hundeschule "Pfote drauf" auf Grundstück Fl. Nr. 919 Gemarkung Burgfarrnbach

Aktenzeichen / Geschäftszeichen V-SpA-PIF-Scha	
Anlagen: 1. Lageplan mit Luftbild Ortsrand Regelsbacher Str. 2. Lageplan mit Luftbild Wäsig Bereich Tierschutzhaus	

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen des Baureferates werden zur Kenntnis genommen.

Da seitens der Verwaltung auch nach erneuter Suche für die o. g. Hundeschule im Bereich städt. Grundstücke keine geeignete Standortalternative aufgezeigt werden kann, wird der bisher beantragte Standort beibehalten. Das Bauvorhaben ist im Rahmen des Bauantragverfahrens - unter Berücksichtigung der im Vorbescheid erfolgten Auflagen und Hinweise - weiter zu konkretisieren.

Sachverhalt:

Im Bauausschuss am 09.11.2011 wurde anlässlich einer Anfrage der CSU-Stadtratsfraktion v. 11.10.2011 gegenüber der auf o. g. Grundstück (westlich der Strasse "Breiter Steig") geplanten Hundeschule Bedenken geäußert. Die Bedenken wurden offensichtlich von Jägern vorgebracht, die wünschen, dass der eingegrünte und überwucherte ehemalige Lagerplatz als Schutzraum für Tiere beibehalten wird.

Die im Zuge der Lagerplatznutzung erfolgten Erdablagerungen wurden nach Kündigung des Pachtvertrages zwischenzeitlich abgetragen; hierbei wurde die gegenüber der freien Landschaft und des angrenzenden Weges vorhandene Eingrünung des ehem. Lagerplatzes erhalten. Diese soll auch bei Realisierung der Hundeschule weitestgehend erhalten werden.

Der auf o. g. Grundstück beantragte Hundeschulstandort wurde seitens des Baubeirates am 29.07.2010 befürwortet und daraufhin seitens der Antragstellerin ein Antrag auf Vorbescheid gestellt; die Genehmigung des Bauvorhabens wurde im Vorbescheid v. 29.03.2011 - unter der Bedingung, dass die hierbei geforderten Auflagen und Hinweise erfüllt werden - in Aussicht gestellt. Somit könnte die Zurücknahme des Vorbescheides durchaus zu Amtshaftungsansprüchen führen.

In Anbetracht der zum November-Bauausschuss vorgebrachten Bedenken hat sich der Baubeirat in seiner Sitzung v. 28.11.2011 nochmals mit dem Bauvorhaben befasst und die Verwaltung beauftragt, nach einem Ersatzgelände in Burgfarrnbach zu suchen und hierbei das städt. Grundstück Fl.Nr. 377 Gem. Bfb. an der Regelsbacher Str. (am Ortsrand gegenüber einer Tierarztpraxis) vorgeschlagen. Dieser Standort erscheint aber wegen der benachbarten Wohnbebauung wesentlich konfliktträchtiger als der beantragte Standort in Nähe des Kompostplatzes.

Daraufhin wurden im gesamten Stadtgebiet weitere Standortalternativen im Bereich des städt. Grundbesitz geprüft. Der Fokus wurde hierbei auf die städtischen Flächen im Bereich des "Wäsig" gelegt.

Für eine Hundeschule geeignet ist h. E. nur der gegenüber des Fürther Tierschutzhauses (nördlich des nicht ausgebauten Weges in Richtung Neubaugebiet Stadelner Hard) gelegene Bereich. Hier befindet sich seit ca. 5 Jahren ein priv. Hundeausbildungsplatz. Dieses Vorhaben wurde allerdings nur unter der Voraussetzung genehmigt, dass durch ein Kündigungsrecht im Pachtvertrag sichergestellt ist, dass die Deutsche Bahn im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur S-Bahn Strecke Nürnberg – Forchheim über die hierdurch überplante Fläche bei Bedarf verfügen kann. Seit Beginn der Auslegung der Planungen der DB unterliegt die Pachtfläche dieser Hundeschule einer Veränderungssperre gem. § 19 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Da ab diesem Zeitpunkt auf den in den Planunterlagen betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme keine wesentlichen wertsteigernden oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerenden Veränderungen vorgenommen werden dürfen, wurde die Errichtung von Gebäuden für den Hundeausbildungsplatz versagt.

Schon anhand dieser Restriktionen wären die in Burgfarrnbach beantragten Baulichkeiten (der genehmigte Vorbescheid umfasst u. a. ein Seminargebäude mit 100 m² Grundfläche und 10 Parkplätze) nicht genehmigungsfähig. Des Weiteren ist zu bedenken, dass es sich bei der in Burgfarrnbach beantragten Hundeschule um eine gewerbliche Anlage handelt, die nicht privilegiert ist und daher allenfalls auf geeigneten Außenbereichsflächen im Anschluss an Gewerbegebiete situiert werden kann. Unter Einbeziehung der benachbarten Bahnlinie und des Kompostplatzes sowie des östlich "Breiter Steig" anschließenden Gewerbegebiets erscheint das Bauvorhaben am bisher vorgesehenen Standort daher städtebaulich noch vertretbar, würde sich aber in der vorgesehenen Dimension keinesfalls im weitaus sensibleren Landschaftsraum Wäsig einfügen.

Angesichts dessen, dass neben einem Freilaufgelände für die Hundeschule auch ein Freigelände für eine "Tagesbetreuung" mit Hundeboxen vorgesehen ist, würde diese Nutzung gegenüber der südwestlich des Tierhauses gelegenen Wohnbebauung zu erheblichen Immissionsproblemen führen. Eine seitens des Tierschutzhauses ehemals erwogene Unterbringung von Hunden wurde nur dann als verträglich erachtet, wenn maximal 5 Hunde an der Nordseite des Grundstückes untergebracht werden.

Darüber hinaus ist zu bedenken, dass durch Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 328b (Anlass ist der von der Stadt Fürth geforderte Verzicht auf einen S-Bahnverschwenk) näher geprüft werden soll, inwieweit im Wäsig-Bereich einzelne Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen rechtsverbindlich gesichert werden können und gleichzeitig die im wirksamen FNP dargestellte Kleingartennutzung oder andere mögliche Freizeiteinrichtungen im Bebauungsplanverfahren Nr. 328 b weiter konkretisiert werden können. Die Errichtung einer gewerblichen Hundeschule erscheint angesichts der mit dieser Nutzung verbundenen Immissionsproblematik mit den bauleitplanerischen Zielsetzungen nicht vereinbar.

Nachdem auch nach erneuter Suche im Bereich städt. Grundstücke für die o. g. Hundeschule keine geeigneten Standortalternativen aufgezeigt werden können, ist das Bauvorhaben h. E. - unter Berücksichtigung der im Vorbescheid vorliegenden Auflagen - im Rahmen des Bauantragsverfahrens weiter zu konkretisieren. Die Beibehaltung des Standortes und damit verbundene Zurückstellung der Bedenken aus der Jägerschaft ist auch vor dem Hintergrund von möglichen Schadenersatzansprüchen zu sehen. Nachdem der vorliegende Vorbescheid positiv ausfiel und die dort aufgeführten Auflagen auch naturschutzrechtliche Belange betreffen, wäre eine Rücknahme des Vorbescheids oder die Erteilung weiterer Auflagen nach Überprüfung des Rechtsamtes rechtswidrig und würden zu berechtigten Amtshaftungsansprüchen führen, da die Antragstellerin bereits berechnete Aufwendungen getätigt hat.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☒ nein	☐ ja	☒ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☒ nein	☐ ja	Hst.	Budget-Nr. im ☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 23.12.2011

Unterschrift des Referenten

Stadtplanungsamt Schamicke
