

Beschlussvorlage

Bauverwaltung / Kathrin Holzbauer

Erstellungsdatum: 30.10.2025

Errichtung einer Hundewiese auf Fl.Nr. 608/12

I. Vortrag

Am 28.04.2022 stellte die SPD-Fraktion einen Antrag auf Errichtung einer gemeindlichen Hundewiese. Dem Antrag wurde in der Sitzung am 02.06.2022 zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt ein entsprechendes Grundstück zu suchen und die weiteren Grundlagen zu prüfen.

Zunächst wurde das Grundstück Fl.Nr. 563/14 Gemarkung Feldkirchen an der Oberndorfer Straße/Von-Tucher-Straße geprüft. Aufgrund der mit der Ausweisung verbundenen Kosten (mehr als 51.000,00 €), wurde diese Fläche zur Realisierung einer Hundewiese verworfen.

In der Sitzung am 20.04.2023 entschied der Gemeinderat eine erneute Prüfung auf dem Grundstück Fl.Nr. 608/12 (hinter dem Grundstück „Trachten Moser“) durchzuführen.



auch Bürger die Hundewiese mit dem Fahrzeug frequentieren.

2. Baurecht

Bei einer Hundewiese handelt es sich um eine bauliche Anlage, die einer baurechtlichen Genehmigung bedarf. Im Rahmen der Genehmigung der Anlage sind folgende Punkte zu klären:

- Da die Hundewiese grundsätzlich jedem Hund und auch mehreren Hunden gleichzeitig zugänglich ist, muss von Immissionen (Gebell) ausgegangen werden.
- Es ist mit Pkw-Verkehr (Parkverkehr) zu rechnen (Immissionen und Stellplatzthematik)
- Die Hundewiese sollen im Nahbereich der Wohnbebauung situiert werden. Allerdings liegt das Grundstück Fl.Nr. 608/2 Gemarkung Feldkirchen im planerischen Außenbereich. Da Hundewiesen keine privilegierten Maßnahmen nach § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch sind, ist möglicherweise ein Bauleitplanverfahren erforderlich. (siehe dazu auch unter 3. „Flächen im Außenbereich“)
- Die Lage des Grundstücks Fl.Nr. 608/2 Gemarkung Feldkirchen führt zur Prüfung eines möglicherweise notwendigen ökologischen Ausgleichs.

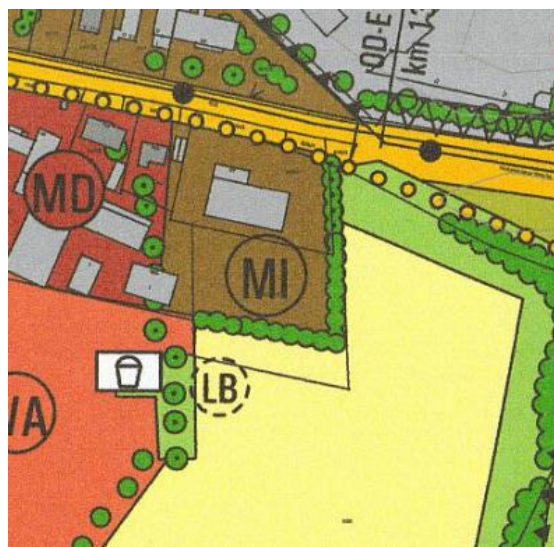
Ein Hunderauslaufplatz kann im Flächennutzungsplan als Grünfläche oder Fläche für Gemeinbedarf dargestellt werden. (Auch die Ausweisung einer gewerblichen Nutzung ist denkbar, allerdings bedürfte es dann auch eines „Gewerbebetriebes“ mit dem sich daraus ergebenden wirtschaftlichen Zweck.) Immissionsverträglichkeit und Erschließung (Stellplatznachweis) der Fläche sind zu berücksichtigen. Im Einzelfall können auch andere Aspekte (z. B. Naturschutz oder Hochwasserschutz) eine Rolle spielen. Dies ist im vorliegenden Fall nach jetziger Einschätzung allerdings nicht gegeben.

3. Fläche im Außenbereich/Flächennutzungsplan:

Mit diesem Thema „Hundewiese im Außenbereich“ haben sich bereits einige Gerichte befasst. Ganz grundsätzlich wird dabei eine Privilegierung einer Hundewiese über § 35 Abs. 1 bzw. Abs. 4 BauGB verneint. Unter anderem durch das Bundesverwaltungsgericht mit Beschluss vom 09.05.2012. Begründet wird dies damit, dass – im gegenständlichen Fall handelte es sich um einen „Hundesportplatz“ – diese der Erholung und Freizeitgestaltung eines bestimmten Personenkreises dienen und damit grundsätzlich nicht privilegiert sind.

Eine alternative Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben ist ebenfalls nicht gegeben, da die Darstellungen im Flächennutzungsplan (Mischgebiet bzw. Fläche für die Landwirtschaft) dagegensprechen.

Hinzukommt, dass das Grundstück aktuell nur für Fußgänger und Radfahrer erreichbar ist. Eine Pkw-Zufahrt über die Anbindung der Fläche an die Hohenlindner Straße widerspricht der Darstellung einer geplanten Schutz- und Leitpflanzung im Flächennutzungsplan. Wohnbebauung findet sich in einem Abstand von ca. 120 m zur möglichen Nutzung.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Von Seiten des Landratsamts München wurde mitgeteilt, dass eine Genehmigung aufgrund der Darstellung der Fläche als Mischgebiet nicht in Aussicht gestellt werden könnte. Würde der Flächennutzungsplan geändert, dass eine öffentliche Grünfläche oder die Fläche als Erholungsgebiet dargestellt wird, wäre eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben denkbar.

Die Kosten einer solchen Flächennutzungsplan-Änderung dürften ca. 8.000 – 15.000 Euro betragen, da hinsichtlich des ökologischen Ausgleichs kostenintensive Untersuchungen erforderlich sind.

Sollte das Nachbargrundstück Fl.Nr. 608/2 mit einer Wohnbebauung belegt werden, hätte das möglicherweise Auswirkungen auf die Immissionswerte und damit auf die Realisierung des gemeindlichen Vorhabens.

4. Schallschutz/Immissionen

Die geplante Hundewiese liegt in einem im Flächennutzungsplan teilweise als Mischgebiet, teilweise als Fläche für die Landwirtschaft mit geplanter Schutz- und Leitpflanzung dargestellten Gebiet. Vorhandene Rechtsprechung lässt Hundespielflächen/Hundewiesen o. ä. immissionsschutzrechtlich zu, wenn sich die Nutzung im Rahmen, der für die angrenzenden Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte hält.

Eine Prüfung der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben erscheint deshalb notwendig, um Klagen angrenzender Nachbarn entgegenzuwirken.

5. Kosten (Beispielrechnung)

Zur Kostenermittlung wurde ein Angebot einer ortsansässigen Fachfirma für eine Hundewiese mit einer Größe von **ca. 2.700 m²** im September 2025 angefordert. (Die Größe errechnete sich aus der als Mischgebiet zur Verfügung stehenden Fläche. Die Aussagen des Landratsamtes lagen zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor.) Dabei ergaben sich folgende Summen:

5.1 Herstellungskosten:

Position	Preis, pauschal in €
Baustelleneinrichtung	850,00
Herrichtung: Ansaat mit Spiel- und Sportrasen, einschließlich Entwicklungspflege	12.628,20
Aufstellen eines ortsfesten Maschendraht-, oder Stabgitterzaunes mit einer Höhe von 1,60 m inklusive Zugangstor und Eingangtür, (67,60€/ 260 lfm, Eingangstor: 1.720,00 €, Eingangstür 695,00 €)	19.991,00
Herstellung einer Pflasterfläche (ca. 12 m ²) und Aufstellen einer Sitzbank	1.268,00
Aufstellung eines Hundekotbeutelständers	728,00
Mülleimer	165,00
Herstellung von drei PKW-Stellplätzen in wassergebundener Bauweise; Wiesenfläche ausheben + Material entsorgen = 240,00; Mit Kies auffüllen und verdichten = 335,00; Flächen als wassergebundene Decke erstellen = 451,50	1.026,50
Beschilderung mit Verhaltensregeln	195,00
Zwischensumme in Euro	36.851,70
Immissionsschutzgutachten (pauschal, netto)	5.000,00
Summe in Euro	41.851,70
19 % MwSt	7.951,82

Gesamt	<u>49.803,52</u>
--------	-------------------------

5.2 lfd. Instandhaltungsarbeiten

Position	Preis, pauschal in €
Wiesenflächen vor Arbeitsbeginn mähen, Schnittgut entfernen	675,00
Überarbeiten der Wiesenfläche nach Einbau von Zaun, Banken usw.; Steine und Unrat entfernen, Unebenheiten ausgleichen	9.720,00
Nachsaat auf Wiesenfläche	1.350,00
Düngen	810,00
Mähgang (4 x jährlich, o. Entfernung d. Hundehaufen)	1.620,00
Summe:	5.675,00
19 % MwSt.	1.078,25
Gesamt	<u>20.928,25</u>

Die Kosten für die Herstellung einer Hundewiese mit einer Größe von ca. 2.700 m² (entspricht 50 % der zur Verfügung stehenden Fläche) liegen im Beispielsfall bei ca. 49.800 €.

Darin unberücksichtigt sind:

- Bepflanzungen,
- (Sonnen-)Schutzmaßnahmen und/oder Toiletten,
- Herstellung der Wegefläche zur Hundewiese von der Hohenlindner Straße kommend,
- Kosten durch ein Bauleitplanverfahren,
- (mögliche) ökologischen Ausgleichsmaßnahmen,
- infrastrukturelle Ausstattungen wie z. B. Strom, Wasser

Der Pflegeaufwand, welcher vermutlich durch die Bauhofmitarbeiter erledigt werden müsste, ist lediglich beispielhaft aufgeführt.

6. Alternativstandort

Aufgrund der Lage der Fl.Nr. 608/12 Gemarkung Feldkirchen am Ortsrand wurden alternative Standorte innerhalb des Ortes geprüft. Hierbei wurden ausschließlich gemeindeeigene Grundstücke geprüft, da ansonsten eine Pacht oder ein Ankauf zusätzlichen Aufwand bzw. Kosten verursachen würde.

6.1. Friedhof

Naheliegend ist die Fläche östlich des Friedhofs. Diese besitzt eine Größe von ca. 4.800 m². Gegenüber der Fläche südlich des Grundstücks „Trachten-Moser“ hätte sie den Vorteil der zentralen Lage, so dass Hundebesitzer vom westlichen Gemeindegebiet kürzere Wege zur Fläche hätten. Außerdem ist von Vorteil, dass bereits Parkplätze am Friedhof vorhanden sind, Herstellungskosten hierfür nicht anfallen.



Luftbild



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Nachteilig ist die Lage innerhalb der bestehenden Wohnbebauung. Hier ist eine schalltechnische Untersuchung unabdingbar. Auch wenn nur ein Teil der Fläche als Hundewiese genutzt werden soll, müsste durch die Untersuchung ermittelt werden, welcher Bereich – wenn überhaupt – als Nutzung für die Hundewiese in Frage kommt.

Baurechtlich wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 erforderlich. Dieser setzt zwar eine öffentliche Grünfläche fest. Allerdings mit der Zweckbestimmung „Friedhof“.

6.2 Brunnenstraße

Ein weiterer Standort wäre – zumindest theoretisch – im Bereich der Grünfläche an der Brunnenstraße denkbar. Diese ist als öffentlicher Spielplatz bzw. ökologische Ausgleichsfläche festgesetzt. Auch wären hier Stellplätze in ausreichendem Maße vorhanden.

Allerdings stellt sich neben der bereits beschriebenen Immissionsschutzthematik hier das Nebeneinander von öffentlichem Kinderspielplatz und möglicher Hundewiese dar. Konflikte durch bellende Hunde mit verängstigten Kinder sind nicht auszuschließen. Außerdem müsste in diesem Fall das als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzte Areal komplett an anderer Stelle nachgewiesen werden. Bereits im Rahmen der Erweiterung des bestehenden Spielplatzes hatte das Landratsamt München hierfür eine Bebauungsplan-Änderung gefordert. Dies dürfte eine erhebliche zeitliche Verzögerung bedeuten. Außerdem entstehen durch ein zu beauftragendes Planungsbüro zusätzlich Kosten.

Der Standort an der Brunnenstraße sollte daher nicht weiterverfolgt werden.

6.3 Beethoven-/Brahmsstraße

Als dritte Möglichkeit für die Freifläche an der Beethovenstraße zwischen Clara-Schumann-Straße und Brahmsstraße betrachtet.

Als Vorteile sind hier die Größe der Fläche mit über 2.000 m² und die bestehenden Stellplätze im Bereich der Clara-Schumann-Straße zu nennen.

Größter Nachteil ist, dass die Fläche als Ersatzstandort für große Teile des Kinderhauses St. Jakob verwendet werden muss, also frühestens ab 2029 zur Verfügung steht. Ebenso nachteilig ist, dass der Bebauungsplan Nr. 98 a die Fläche als Wohnbaugrundstück festsetzt. Losgelöst von der Frage, ob hier nur mit einer Befreiung eine Hundewiese festgesetzt werden könnte, würde sich die Gemeinde damit bestehende baulicher Entwicklungsmöglichkeiten berauben.

Dieser Standort sollte daher nicht weiterverfolgt werden.

7. Schlussbemerkung

Aus den vorgenannten Ausführungen ist ersichtlich, dass als potentielle Flächen für eine Hundewiese neben dem Grundstück Fl.Nr. 608/12 Gemarkung Feldkirchen auch das Grundstück östlich des Friedhofs Fl.Nr. 630 Gemarkung Feldkirchen zur Verfügung steht.

Die Flächen an der Brunnenstraße bzw. an der Beethovenstraße sollte aus den genannten Gründen nicht weiterverfolgt werden.

Unabdingbar erscheint aus Gründen der Rechtssicherheit bei Planungen innerhalb der geschlossenen Ortslage bzw. am Ortsrand in jedem Fall die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung, da – unabhängig vom Standort – die Fläche in der Regel in der Freizeit, z. B. an Sonn- und Feiertagen, genutzt wird. Die hierfür geltenden immissionsschutzrechtlichen Vorgaben sind einzuhalten.

II. Beschlussempfehlung

Alternative 1:

Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage der im Sachvortrag dargestellten Eckpunkte an der Umsetzung einer Hundewiese auf dem Grundstück Fl.Nr. 608/12 Gemarkung Feldkirchen mit einer Größe von m² festzuhalten.

Aufgrund der damit verbundenen notwendigen bauleitplanerischen Maßnahmen beauftragt der Gemeinderat zunächst die Verwaltung eine schalltechnische Untersuchung erstellen zu lassen, um notwendige Anforderungen an den Betrieb einer Hundewiese (insbesondere Lage und/oder Nutzungszeiten) zu ermitteln.

Das Ergebnis ist dem Gemeinderat vorzulegen. Anschließend ist über das weitere Verfahren (Änderung des Flächennutzungsplans für das Grundstück Fl.Nr. 608/12 Gemarkung Feldkirchen und Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundewiese“) zu entscheiden.

Beschluss:

Alternative 2:

Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage der im Sachvortrag dargestellten Eckpunkte an der Umsetzung einer Hundewiese festzuhalten. Allerdings wird hierfür eine Teilfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 630 Gemarkung Feldkirchen, gelegen östlich des Friedhofs, mit einer Größe von m² vorgesehen.

Vor einer endgültigen Entscheidung wird die Verwaltung beauftragt eine schalltechnische Untersuchung erstellen zu lassen, um notwendige Anforderungen an den Betrieb einer Hundewiese (insbesondere Lage und/oder Nutzungszeiten) zu ermitteln.

Das Ergebnis ist dem Gemeinderat vorzulegen. Anschließend ist über das weitere Verfahren zu entscheiden.

Beschluss:

Alternative 2:

Der Gemeinderat beschließt auf Grund der mit der Herstellung einer Hundewiese verbundenen Planungs- und Realisierungs- und Unterhaltskosten von der Herstellung einer Hundewiese grundsätzlich abzusehen.

Beschluss: