

Stadt Schwaigern

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen AZ.: 632.63	TOP 1.20	Datum 07.06.2022	Nummer der Vorlage HA 62/2022
-------------------------------------	----------	---------------------	----------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Hauptausschuss	am 11.07.2022	öffentlich	Entscheidung

Betreff:
Nutzungsänderung: Wohnhaus mit Scheune und Stallung zu Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und einer Hundepension, Bahnhofstraße 44, Flst. Nr. 6653 auf der Gemarkung Stetten

Baugenehmigung ☒ Kennznisgabe ☐ Bauvoranfrage ☐

Antrag auf Abweichung / Ausnahme / Befreiung ☐

Innenbereich Bebauungsplan:

Innenbereich Baulinienplan: Stuhl I vom 31.03.1949

Innenbereich § 34 BauGB ☐ Außenbereich § 35 BauGB ☐

Stellplätze 2,0 / 1,5 x	„SOLL“	„IST“
Anzahl der Wohneinheiten	zul.	/ gepl.
Höhe über NN geprüft	zul.	/ gepl.
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Wohngebäude	zul.	/ gepl.
Dachform/Dachneigung/Dachfarbe Garage/Carport	zul.	/ gepl.
Fassadengestaltung	zul.	/ gepl.
Zufahrt gesichert	ja ☒	nein ☐
Denkmalschutz	ja ☐	nein ☒
Sanierungsgebiet	ja ☐	nein ☒

Beschlussvorschlag:
 Das städtische Einvernehmen zur Nutzungsänderung „Wohnhaus mit Scheune und Stallung wird zu Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und einer Hundepension, Bahnhofstraße 44, Flst. Nr. 6653 auf der Gemarkung Stetten“ wird nach §§ 36, 34 BauGB erteilt.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschlussvorschlag	Abweichend. Beschluss (Rückseite)
☐	☐				☐	☐

Sachdarstellung:

Das Grundstück, Bahnhofstraße 44, Flst. Nr. 6653 auf der Gemarkung Stetten ist mit einem Wohnhaus und einem Wirtschaftsgebäude bebaut und liegt im Bereich des Baulinienplans „Stuhl I“ vom 31.03.1949.

Das bestehende Wohnhaus, welches momentan eine Wohneinheit ausweist, wird dahingehend umgebaut, dass im Erdgeschoss und im Obergeschoss jeweils eine Wohneinheit entsteht. In dem Wirtschaftsgebäude/ in der Scheune im hinteren Bereich des Grundstückes wird eine Nutzungsänderung zu einer Hundepension beantragt. In dem Gebäude sollen Räume für Tageshunde, ein Lagerraum für Futter und Geräte sowie Büroräume entstehen. Längerfristig ist auch ein Verkaufsraum geplant. Hinter dem Wirtschaftsgebäude soll eine eingezäunte Auslauffläche für die Hunde entstehen. Das Konzept für die angedachte Hundepension „Neckarpfoten“ ist der Anlage beigelegt.

Das Landratsamt wird gebeten, die Stellplatzsituation zu prüfen sowie die Einbeziehung der notwendigen Ämter zu veranlassen.

Das Gremium wird gebeten, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Schwaigern, 07.06.2022

gez.
Sabine Rotermund
Bürgermeisterin

gez.
Silke Schilling
Stadtbauamt

gez.
Claus Rehder
Bauamtsleiter

Anlage 1: Konzept „Neckarpfote“
Anlage 2: Lageplan
Anlage 3: Schnitte
Anlage 4: Ansichten Wohnhaus
Anlage 5: Ansichten Scheune/Stallungen Nord und West
Anlage 6: Ansichten Scheunen/Stallungen Süden und Osten

Konzept zur Eröffnung einer
Hundeakademie in Stetten am
Heuchelberg



Hundeakademie und Hundebetreuung Neckarpfoten



1. Allgemeine Situation:

Der Hund liegt im Trend! Zunehmend viele Familien, aber auch alleinstehende Menschen holen sich einen Hund nach Hause. Ob vom Züchter, aus dem Tierheim oder dem Ausland – immer mehr der wundervollen Vierbeiner werden zu Familienmitgliedern. Alleine in der Stadt Heilbronn sind über 4000 Hunde gemeldet. Laut der Heilbronner Stimme sind es Anfang 2021 etwa 200 Hunde mehr als im Vorjahr (HSt, 07.01.21) – Tendenz steigend! Auch die Corona-Pandemie hat große Auswirkung auf diesen Trend: durch das langfristige Vorhaben vieler Unternehmen, Mitarbeiter dauerhaft im Homeoffice zu beschäftigen, erfüllen sich viele berufstätige Personen ihren Wunsch nach einem Hund. Die Tierheime leeren sich, Welpenwürfe bei Züchtern sind schon reserviert bevor die Welpen überhaupt geboren werden.

Somit steigt auch der Bedarf an Hundeschulen und der Möglichkeiten für Hundebetreuungen enorm. Auch seitens des baden-württembergischen Gesetzgebers wird durch die Einführung des sogenannten Hundeführerscheins eine professionelle Ausbildung der zukünftigen Hundebesitzer gefordert. Dieser Forderung nach qualifizierter Schulung wollen wir mit unserer Hundeakademie gerecht werden. Hundeschulen werden überrannt, es wird mit Wartelisten gearbeitet, Halter müssen oft abgewiesen und getröstet werden. Hundebetreuungen sind ausgebucht.



2. Über mich:

Ich bin [REDACTED] und 27 Jahre alt. Nach dem Bachelor-Abschluss meines Studiums in Eventmanagement an der Angell Akademie in Freiburg und der Leeds Beckett University habe ich von 2016-2018 eine Ausbildung zur Hundetrainerin erfolgreich absolviert und insgesamt 4 Jahre hauptberuflich als Hundetrainerin und -betreuerin in der Hundeschule dogcom in Bad Wimpfen gearbeitet. Seit Dezember 2021 habe ich gemeinsam mit meiner Kollegin [REDACTED]

[REDACTED] die ebenfalls Hundetrainerin mit mehrjähriger Berufserfahrung ist, unsere mobile Hundeschule „Neckarpfoten“ im Stadt- und Landkreis Heilbronn eröffnet. Langfristig ist es jedoch unser berufliches Ziel, mit einer Hundeakademie und Hundepension sesshaft zu werden.

Die Immobilie in der Bahnhofstraße 44 in Stetten am Heuchelberg ist – mit all seinen Nebengebäuden und dazugehörigen Grünflächen – perfekt für unser Vorhaben geeignet.

3. Hundeakademie Neckarpfoten in Stetten am Heuchelberg

Pläne bezüglich der Verwendung der Gebäude:

Im Wohnhaus des Anwesens würden zwei separate Wohnungen entstehen, in denen meine Kollegin und ich wohnen werden. Für das Wohnhaus ist eine zeitgemäße Modernisierung geplant, unter anderem auch der Einbau einer neuen Heizanlage mit erneuerbaren Energien und einer Photovoltaik-Anlage.

Die große Scheune würden wir zum Teil hundegerecht ausbauen und mit Zimmern für die Hunde ausstatten. Es ist aber nicht vorgesehen die Hunde dort während ihres Aufenthalts dauerhaft unterzubringen, sondern die Zimmer wären nur als Pausen/Ruhezimmer für Tageshunde gedacht. Hier würden wir uns mit dem Veterinäramt besprechen, damit die Zimmer vorschriftsgemäß und tierschutzgerecht ausgebaut werden.

Der andere Teil der Scheune würde als überdachte Trainings- und Auslauffläche und als Lagerraum für Futter, Geräte etc. Verwendung finden.

Die Zimmer des kleineren Nebengebäudes würden als Büroräume eingesetzt werden. Zudem würden wir langfristig gerne einen kleinen Shop zum Verkauf von hochwertigem Hundezubehör und Hundenahrung eröffnen.

Die Grünfläche hinter der Scheune würde bedarfsweise als zusätzliche Auslauffläche genutzt werden. Es wäre selbstverständlich dafür gesorgt, dass das gesamte Gelände absolut sicher eingezäunt ist.

Infos zur Hundebetreuung:

Hauptverwendung des Hofes ist die Betreuung von Hunden. Hier ist eine maximale Anzahl von 8 Hunden jeweils für mich und meine Kollegin angedacht. Diesbezüglich würden wir uns mit dem Veterinäramt in Verbindung setzen, da die Anzahl der Hunde durch die vorhandene Unterbringungsfläche begrenzt wird.

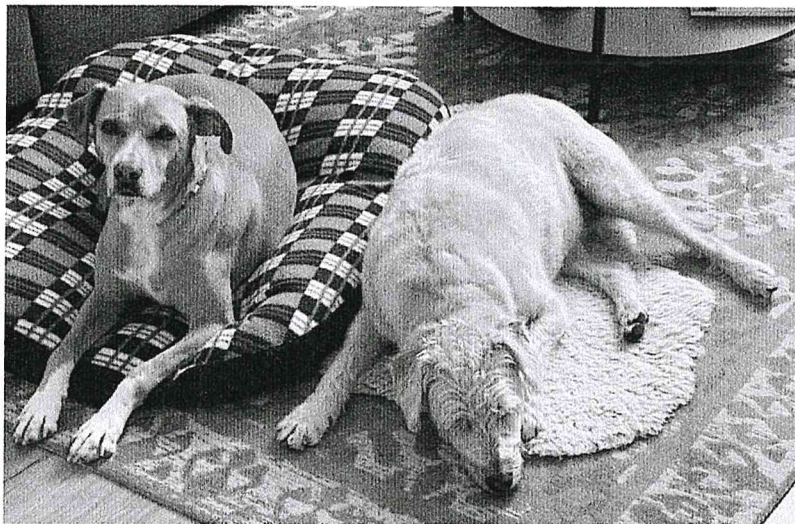
Es ist mir wichtig klarzustellen, dass die Hunde nicht den Tag über in Zwingern oder alleine in Ausläufen untergebracht werden, sondern so viel wie möglich im Wohnhaus und im normalen Alltag dabei wären. Die Hundezimmer im Außenbereich sollen lediglich sicherstellen, dass die Hunde bedarfsweise einen Rückzugsort haben. Einzel- und Zwingerhaltung lehnen wir grundsätzlich ab.

Bei den Betreuungshunden kann es sich um Hunde handeln, die tageweise oder stundenweise von ihren Besitzern zu uns gebracht und wieder abgeholt werden.

Der Bedarf an Tages-Hundebetreuungsplätzen ist aufgrund der zunehmenden Beliebtheit von Hunden enorm. Berufstätige Halter wollen ihre Hunde jedoch nicht nur verwahrt wissen, sondern wünschen sich Sozialkontakte für ihre Hunde.

Durch die Nähe zum Golfplatz Pfullinger Hof bietet sich auch ein Angebot der stundenweisen Betreuung der Hunde von Golfspielern an.

Zusätzlich würden wir Urlaubsbetreuung für Hunde anbieten. Auch hier besteht in Urlaubszeiten ein entsprechender Bedarf. In diesem Fall würden die Hunde bei uns im Wohnhaus und nicht in den Hundezimmern im Außenbereich übernachten.



Durch die Tatsache, dass die Hunde tagsüber nur beschränkt und nachts überhaupt nicht in Außengebäuden untergebracht werden und dadurch, dass wir die Betreuung zu zweit machen werden und somit immer eine Person bei den Hunden ist, kann die Lautstärke durch seltenes Hundegebell extrem niedrig gehalten werden. Zudem kann die Hundegruppe auf die verschiedenen Auslaufflächen (der Hof, die Scheune, die Grünfläche) aufgeteilt werden, um die Lärmentstehung zusätzlich zu minimieren.

Hunde, die im Kontakt mit Menschen und dementsprechend zufrieden und ohne Stress den Tag verbringen, haben keinen Bedarf zu bellen und laut zu sein. Es handelt sich bei den Hunden um familienbezogene Haushunde. Die geplante Hundebetreuung ist in keinsten Weise mit den Verhältnissen eines Tierheims zu vergleichen.

Infos zum Hundetraining:

Ein weiterer Aspekt unserer Hundeakademie ist die Ausbildung von Hunden und deren Besitzern. Dies muss man sich jedoch ganz anders vorstellen als einen typischen Hundetrainingsplatz. Es wird ein Büro eingerichtet zum Empfang von einzelnen Kunden, die zu einem Erstgespräch zu uns kommen. Der Großteil des Trainings (Einzel- und Gruppentraining, Fährtenuche etc.) wird jedoch im öffentlichen Raum z.B. bei Wanderparkplätzen und somit nicht auf dem Anwesen in Stetten stattfinden. Nur vereinzelt wird es auf dem Gelände der Hundeakademie Trainingseinheiten geben, z.B. bei bestimmtem Einzeltraining oder bei dem Unterricht von Welpen.



4. Philosophie der Neckarpfoten:

Vertrauen - das ist die Basis für eine funktionierende Beziehung zwischen einem Hund und seinen Bezugspersonen. Es entsteht durch einen respektvollen und freundlichen Umgang, durch ein Miteinander auf Augenhöhe - aber auch durch liebevolle Konsequenz und Zuverlässigkeit. Man muss seinen Hund darin unterstützen, sich entspannt und ohne Stress in unserem komplexen Alltag zurechtzufinden.

Kommunikation - das ist der Schlüssel für ein funktionierendes Miteinander und ein Zeichen der Wertschätzung. So wie ein Hund die Sprache der Menschen verstehen lernen muss, sollte sich auch jeder Hundebesitzer mit der vielschichtigen Körpersprache der Hunde auseinandersetzen, um den eigenen Hund besser zu verstehen und auf ihn eingehen zu können.

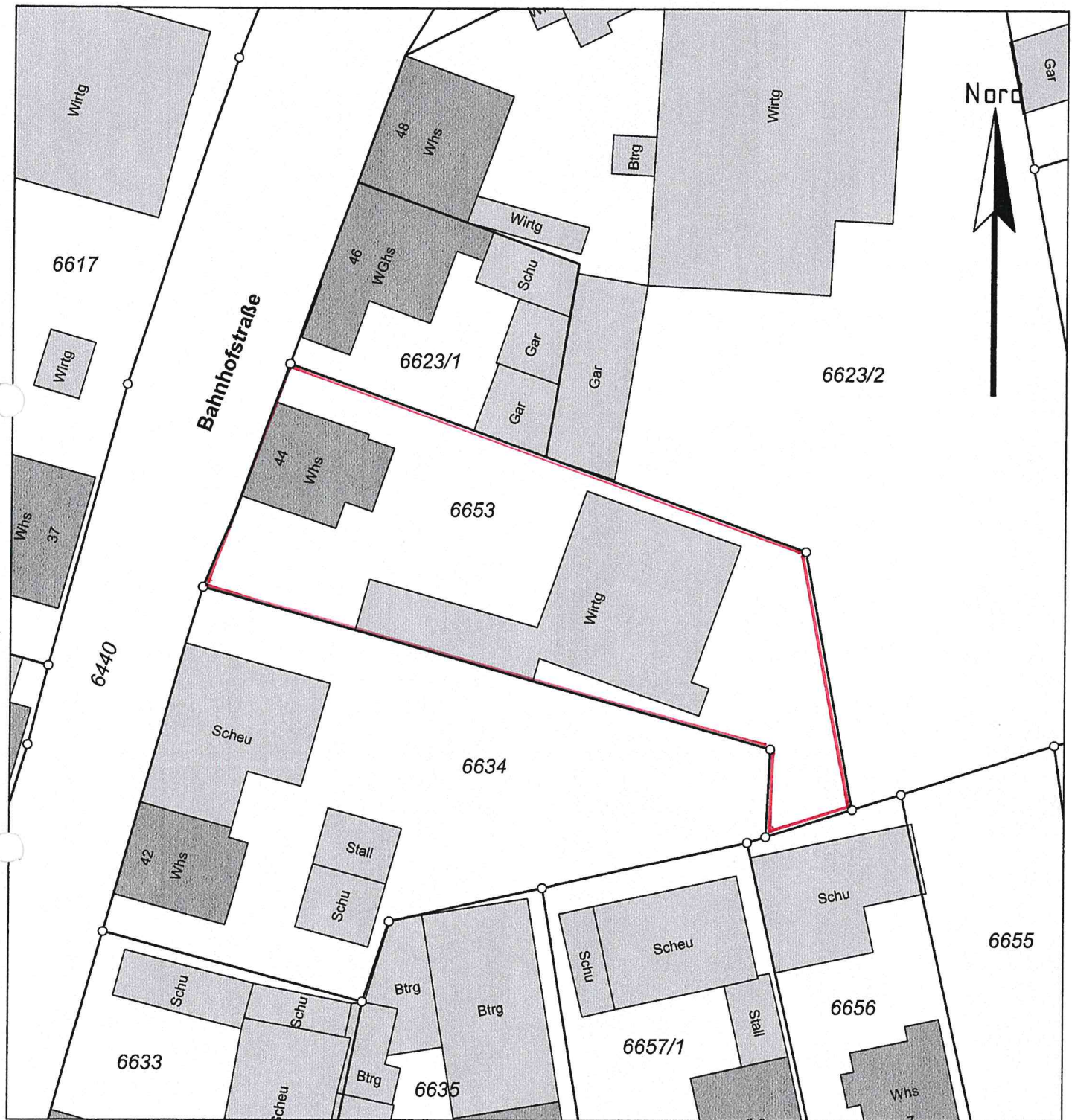
Respekt - das ist die Grundlage für ein funktionierendes Training. Wir trainieren ohne Gewalt und richten jede Einheit individuell auf den Hund aus. Wir arbeiten mit positiver Bestärkung, ohne Strafen. Wir orientieren uns an den Bedürfnissen des Hundes und setzen auf artgerechte Beschäftigung. Unser Ziel ist Hund und Halter zu helfen, den gemeinsamen Alltag harmonisch und ruhig zu meistern.



Landkreis Heilbronn
Stadt Schwaigern
Gemarkung Stetten

Lageplan

zeichnerischer Teil
zum Bauantrag (§ 4 LBO VVO)



Einzeichnungen nach
§ 4 LBO VVO

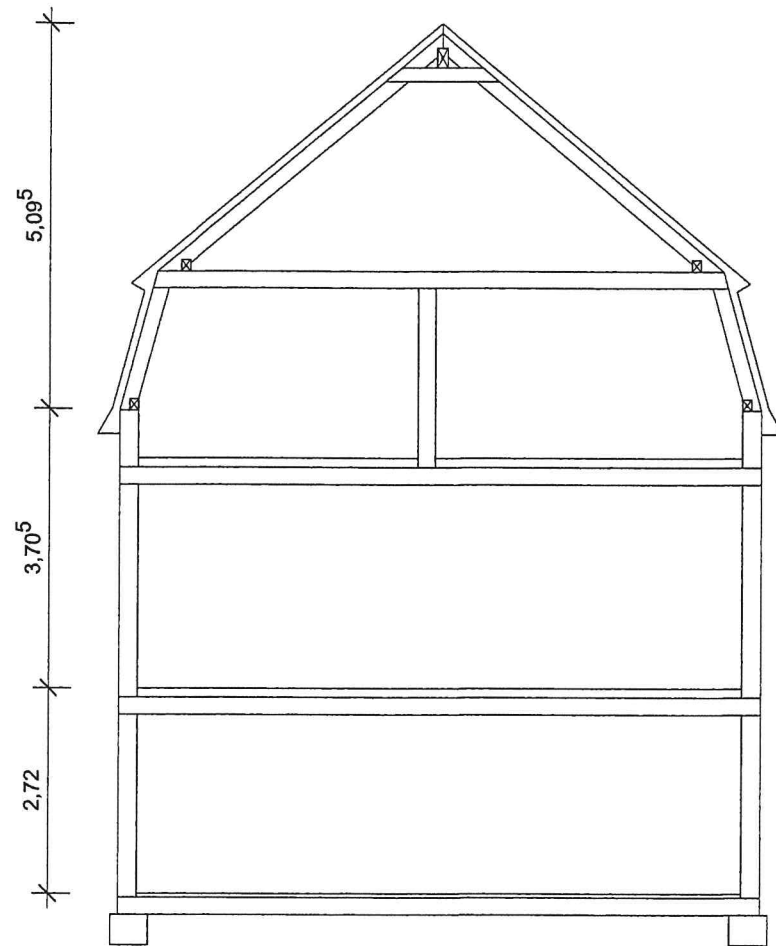
Maßstab 1:500

Heilbronn, den 20. Mai 2022
Der Sachverständige

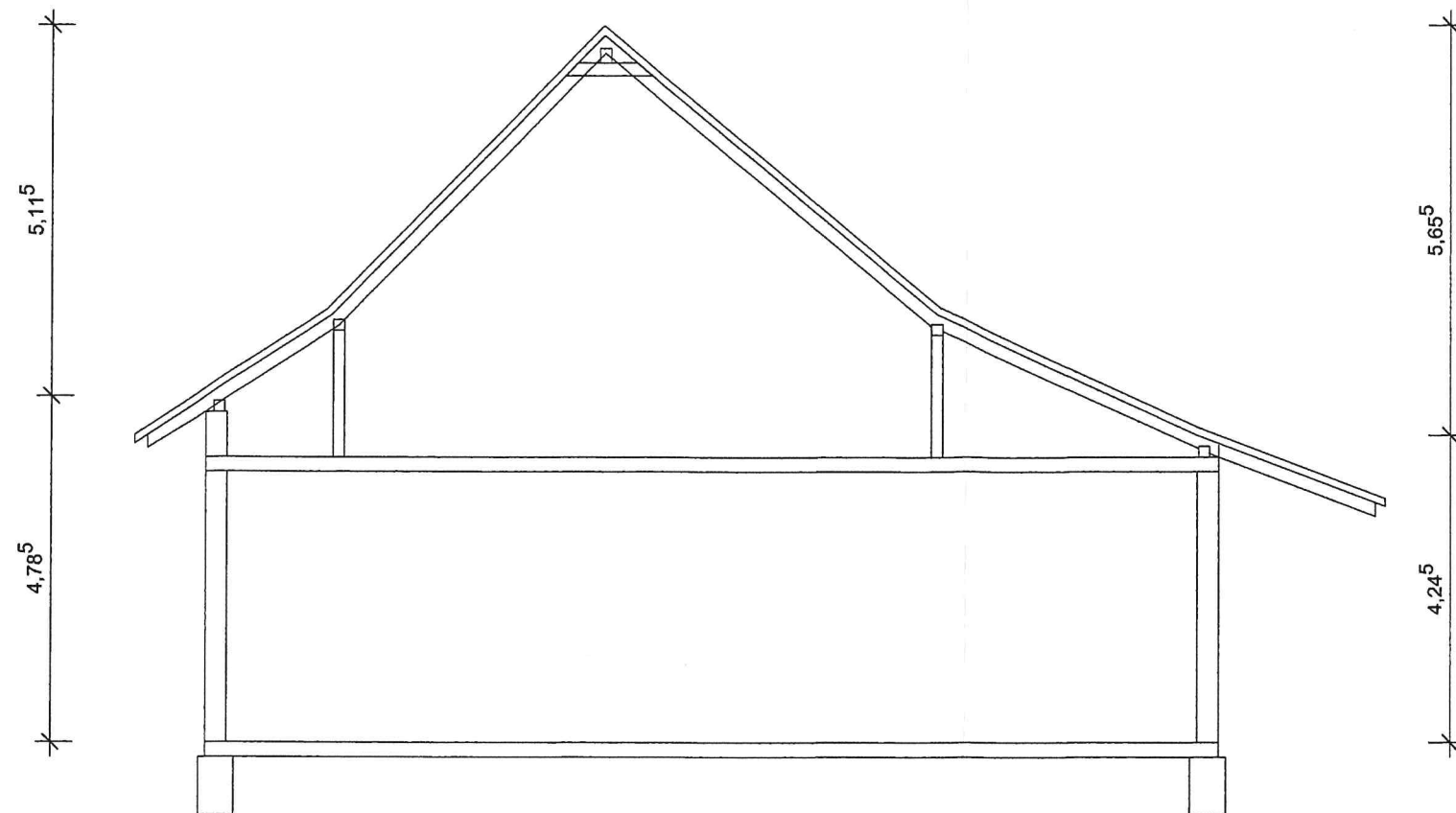
Vermessungsbüro HOLDERRIETH

Gellertstraße 77
74074 Heilbronn
Tel. 07131/251719
Fax 07131/255563

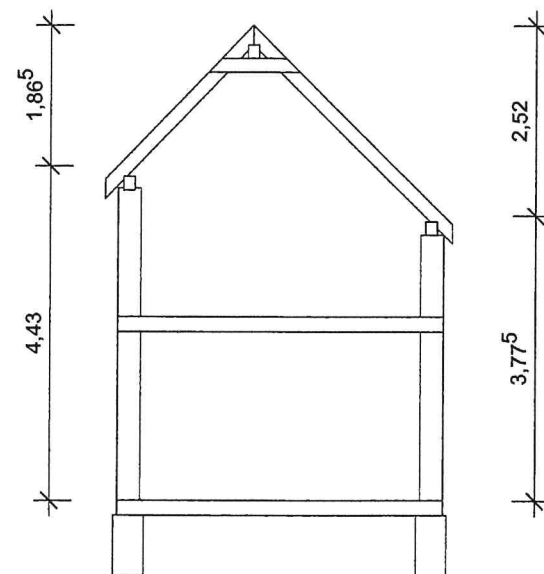
Steinmetzstraße 7
74193 Schwaigern
Tel. 07138/2998
Fax 07138/944100



SCHNITT WOHNHAUS

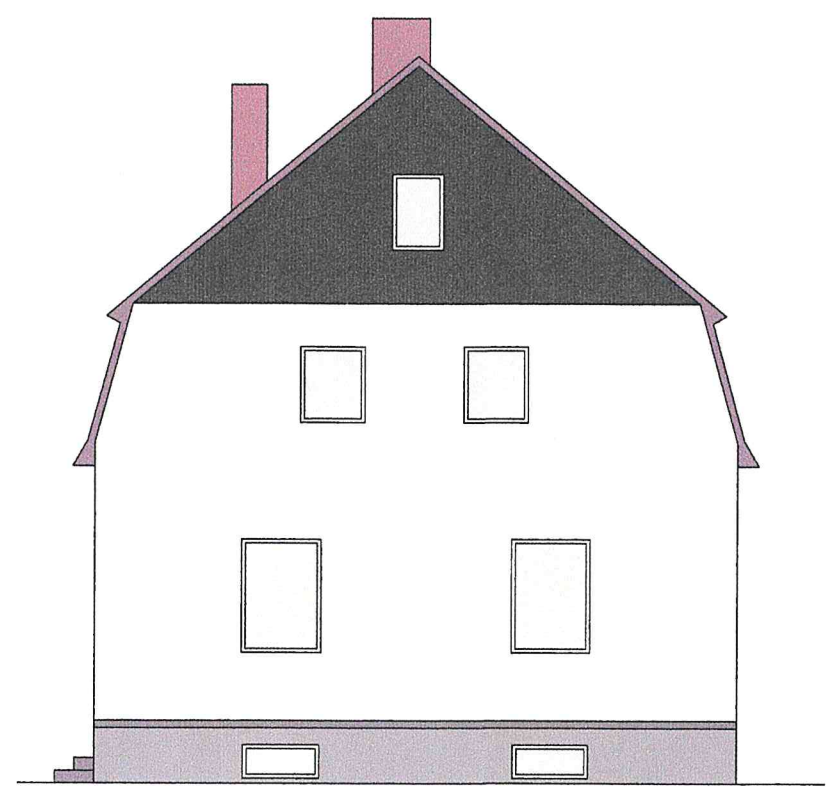


SCHNITT SCHEUNE

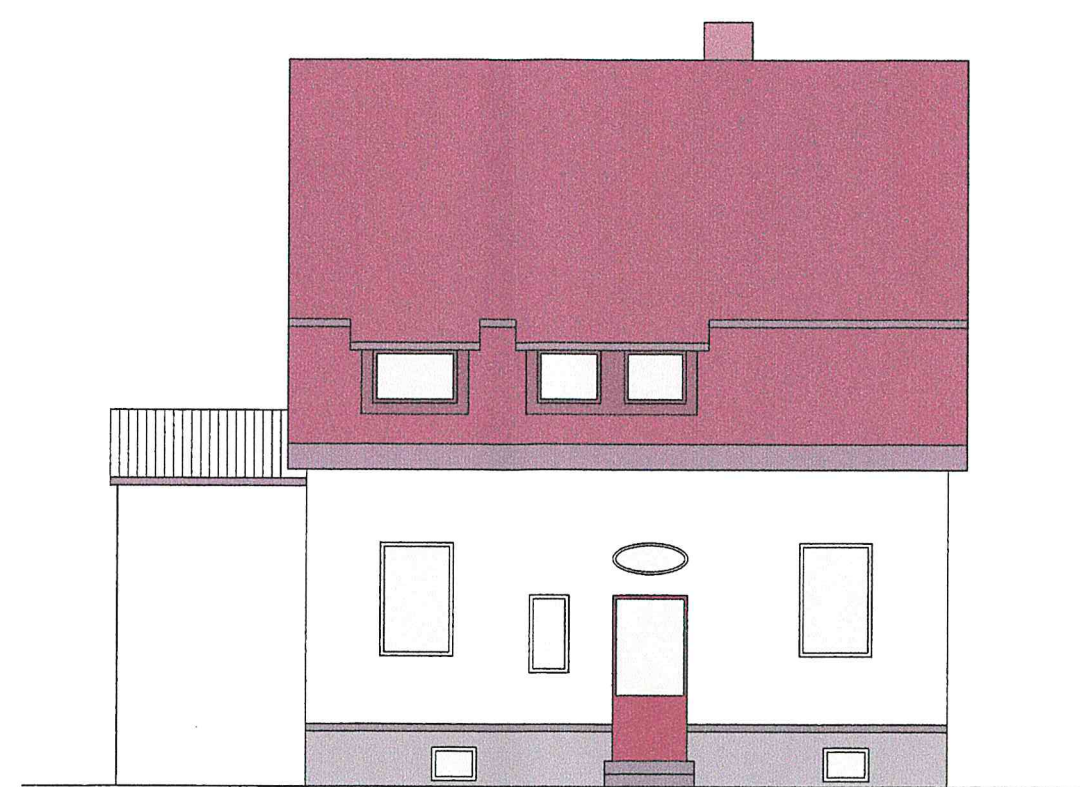


SCHNITT STALLUNG

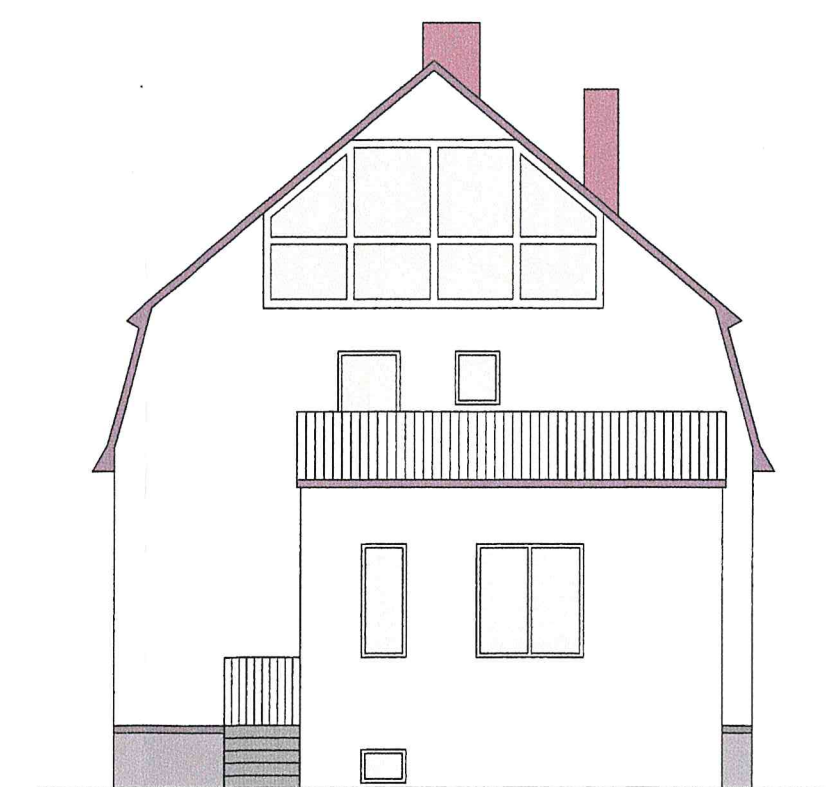
Bauvorhaben	Plan	Datum
Nutzungsänderung Wohnhaus mit Scheune und Stallung wird zu Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und einer Hundepension Bahnhofstrasse 44 74193 Schwaigern/Stetten	Schnitte M : 100	28.05.2022
Bauherr	Architekt	
	Blechschmitt Ing.-Bau GmbH Frankfurter Strasse 18/2 74072 Heilbronn Tel.: 07131/5980474	
Unterschrift Bauherr	Unterschrift Architekt	
		



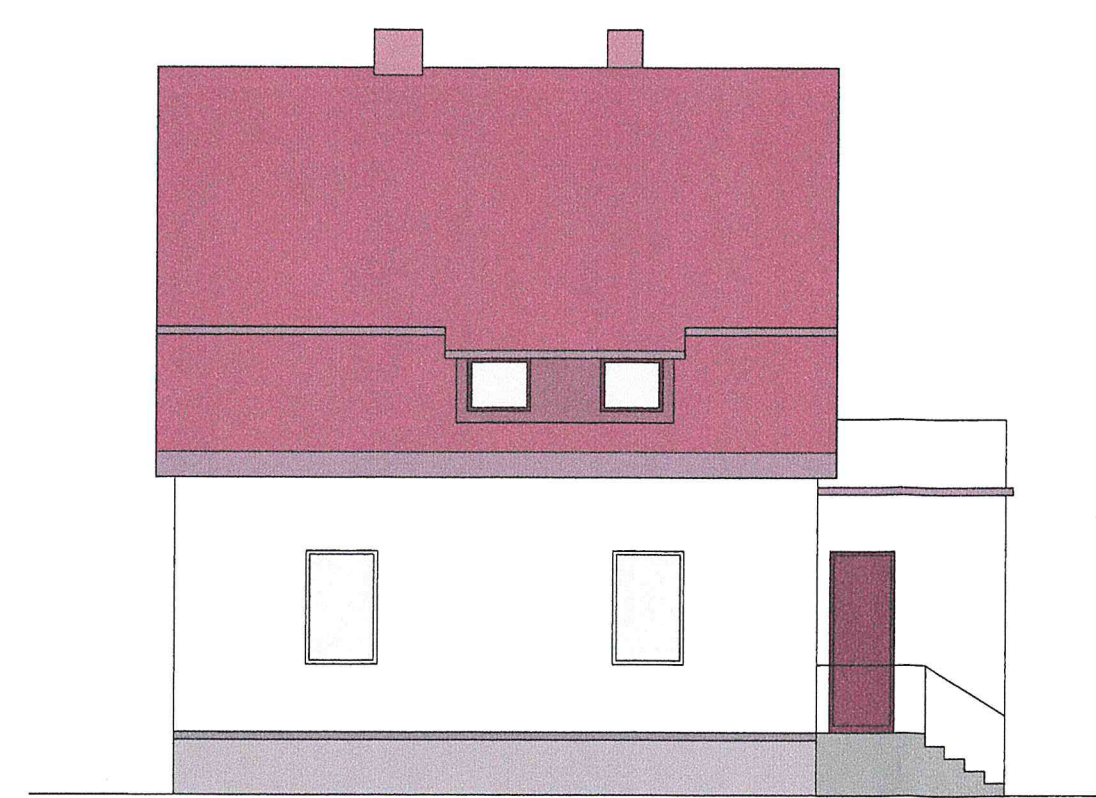
WESTEN



NORDEN

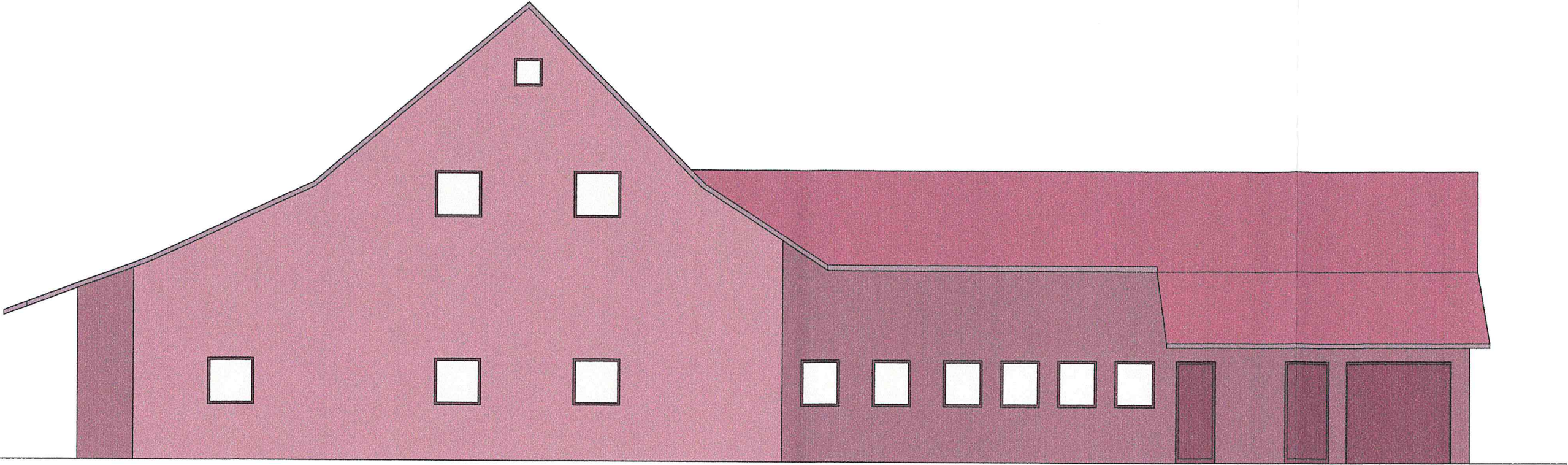


OSTEN

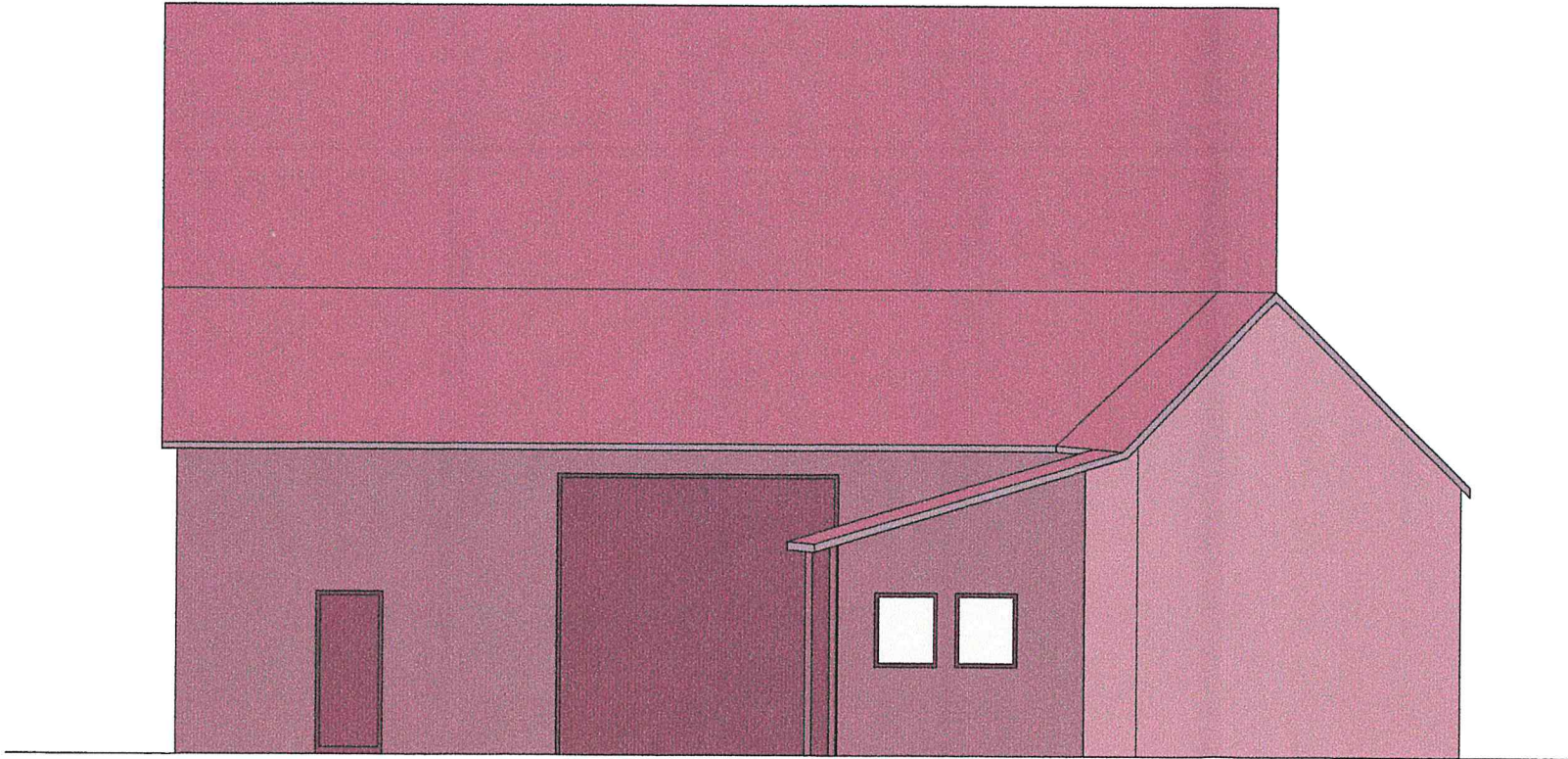


SÜDEN

Bauvorhaben	Plan	Datum
Nutzungsänderung Wohnhaus mit Scheune und Stallung wird zu Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und einer Hundepension Bahnhofstrasse 44 74193 Schaigern/Stetten	Ansichten Wohnhaus M : 100	28.05.2022
Bauherr	Architekt	
	Blebschmitt Ing.-Bau GmbH Frankfurter Strasse 18/2 74072 Heilbronn Tel.: 07131/5980474	
Unterschrift Bauherr	Unterschrift Architekt	

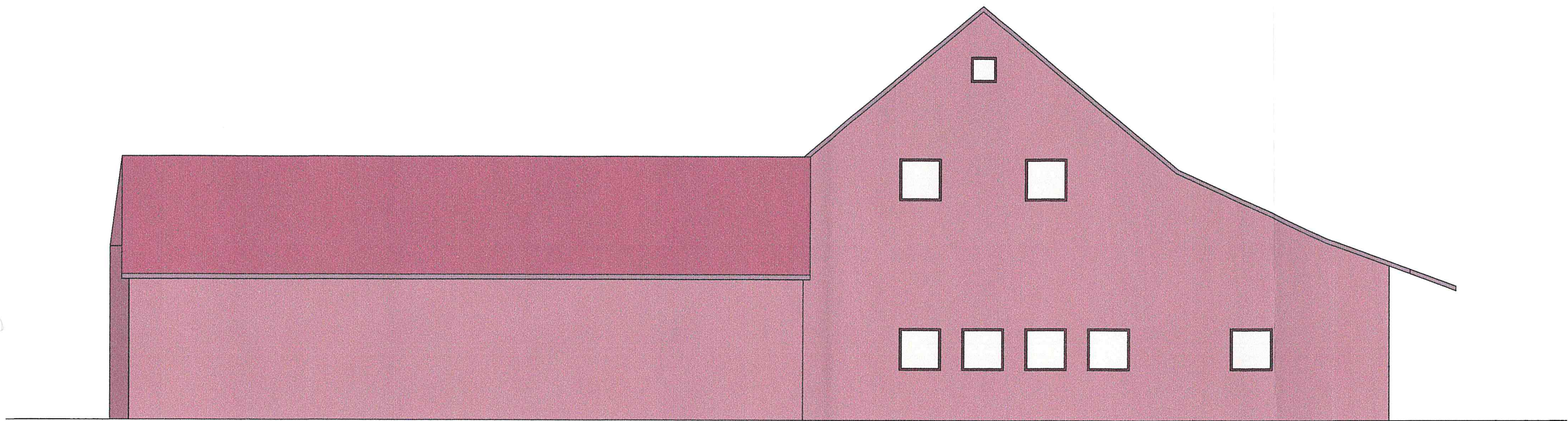


NORDEN

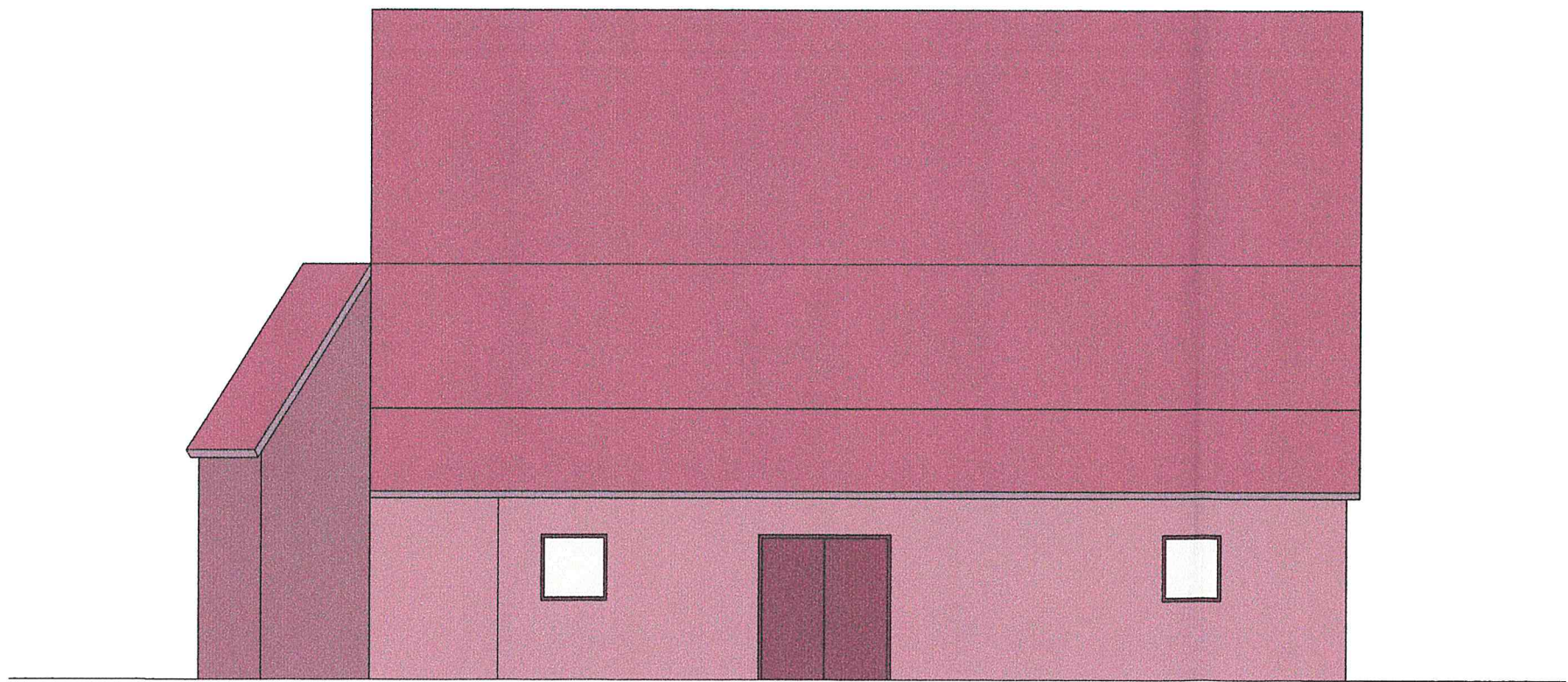


WESTEN

Bauvorhaben	Plan	Datum
Nutzungsänderung Wohnhaus mit Scheune und Stallung wird zu Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und einer Hundepension Bahnhofstrasse 44 74193 Schwaigern/Stetten	Ansicht Scheune und Stallung Nord Ansicht Scheune und Stallung West M : 100	28.05.2022
Bauherr	Architekt	
	Blechschnitt Ing.-Bau GmbH Frankfurter Strasse 18/2 74072 Heilbronn Tel.: 07131/5980474	
Unterschrift Bauherr	Unterschrift Architekt	



SÜDEN



OSTEN

Bauvorhaben	Plan	Datum
Nutzungsänderung Wohnhaus mit Scheune und Stallung wird zu Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und einer Hundepension Bahnhofstrasse 44 74193 Schwaigern/Stetten	Ansicht Scheune und Stallung Süden Ansicht Scheune und Stallung Osten M : 100	28.05.2022
Bauherr	Architekt	
	Bleichschmitt Ing.-Bau GmbH Frankfurter Strasse 18/2 74072 Heilbronn Tel.: 07131/5980474	
Unterschrift Bauherr	Unterschrift Architekt	