



Gemeinderat

Beschluss der Gemeinderatssitzung

Einbringer: Bauverwaltung

Nr. 18/26 am 03.09.2026

Gegenstand:

Beteiligung der Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren; Antrag auf Vorbescheid nach § 75 SächsBO auf Errichtung – gewerbliches Hundetraining auf dem Grundstück Flurstück 293 Gemarkung Bärenstein, Paßstraße 3, 09471 Bärenstein (Aktenzeichen 01796-2026-63) – Versagung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB und Nichterteilung der Zustimmung.

Sachverhalt und Begründung:

1. Ausgangslage

Der Antragsteller plant auf dem oben genannten Grundstück den Betrieb eines gewerblichen Hundetrainings. Bei der Verwaltung ging hierzu am 15.07.2026 der entsprechende Antrag auf Vorbescheid nach § 75 SächsBO im Rahmen des behördlichen Beteiligungsverfahrens ein. Die Gemeinde hat gemäß § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB innerhalb von zwei Monaten ab Zugang des Antrags über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

2. Planungsrechtliche Situation

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Bärenstein und damit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Die nähere Umgebung entspricht lt. gültigem Flächennutzungsplan einem **allgemeinen Wohngebiet (WA)** im Sinne des § 4 BauNVO. Ein allgemeines Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Ein gewerbliches Hundetraining gehört nicht zu den im WA regelhaft zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Das Vorhaben kann daher rechtlich ausschließlich als Ausnahme für „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO geprüft werden.

3. Bewertung des Vorhabens (Gründe für die Versagung)

Aus Sicht der Verwaltung liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nicht vor. Das Vorhaben ist aufgrund seiner spezifischen Betriebscharakteristik in der Wohnumgebung gebietsunverträglich:

- **Unzumutbare Lärmimmissionen (Hundebellen):** Das Training mehrerer Hunde (insbesondere bei Gruppenkursen) führt zwangsläufig zu impulsivem Tierlärm (Bellen, Winseln, Jaulen). Diese Geräusche besitzen eine hohe Lästigkeit und unterscheiden sich grundlegend von der sozialadäquaten, privaten Hundehaltung. Da das Training im Freien stattfinden soll, fehlen bauliche Schallschutzbarrieren.
- **Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot (§ 15 BauNVO):** Nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind Betriebe unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets unzumutbar sind. Der Schutzanspruch der Anwohner auf ein ruhiges Wohnumfeld überwiegt hier das wirtschaftliche Interesse des Antragstellers.

4. Fazit

Zur Wahrung des Gebietscharakters als Wohngebiet und zum Schutz der umliegenden Nachbarschaft vor unzumutbaren Lärmbelastungen schlägt die Verwaltung vor, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Bärenstein beschließt in seiner öffentlichen Sitzung am 03.09.2026:

1. Im Rahmen des bauaufsichtlichen Beteiligungsverfahrens gemäß § 69 Abs. 1 SächsBO wird dem Vorhaben „Gewerbliches Hundetraining“ auf dem Grundstück Flurstück 293 Gemarkung Bärenstein nicht zugestimmt.
2. Das hierfür erforderliche gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO wird nicht erteilt (versagt).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, diese Versagung des Einvernehmens sowie die Nichtzustimmung im Rahmen der Stellungnahme fristgerecht gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde abzugeben und mit den bauplanungsrechtlichen Gründen des unzumutbaren Lärmpotenzials sowie der Gebietsunverträglichkeit zu begründen.

Abstimmung zum Beschluss-Nr. 18/26

Gemeinderatsmitglieder: 15
davon anwesend:
Stimmberechtigte:
Ja-Stimmen:
Nein-Stimmen:
Stimmenthaltungen:

S. Wagner
Bürgermeister

(Siegel)