

Sitzung des Stadtrates vom 28.05.2019 Auszug aus der Niederschrift

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

TOP 6	Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude in Gewerbe im Ortsteil Strüth
--------------	--

Herr Büschl berichtet, dass der TOP im BA bereits zweimal beraten und dann nochmals in die Fraktionen verwiesen wurde.

Grundsätzlich sei die Umnutzung planungsrechtlich zulässig. Die Umnutzung soll in folgende Nutzungsmöglichkeiten erfolgen:

Eine ehemals landwirtschaftliche Halle soll als

- Kfz-, Reifen- und Teilehandel,
- Reifenservice,
- „Smartrepair“,
- Wartung landwirtschaftlicher Geräte,
- Fahrzeugaufbereitung und –folierung und für
- technische Durchsichten mit fachkundiger Beratung

im Nebenerwerb genutzt werden.

Ein früherer Jungviehstall soll zum

- An- und Verkauf sowie zur Vermietung von Kfz,
- Fahrzeugvermittlung,
- Fahrzeugaufbereitung bzw. Reinigung inkl. bei Bedarf
- Reifenwechsel,
- Zwischenlager für landwirtschaftliche Geräte und Teilehandel,

ebenfalls im Nebenerwerb, umgenutzt werden.

Weitere (entscheidende) Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit ist die gesicherte Erschließung. Diese stelle ein Problem dar.

Die Zufahrt zu den o.g. Gebäuden ist über den ca. 350 m langen Wirtschaftsweg vorgesehen, der entlang des östlichen Ortsrandes von Strüth verläuft und im Zuge der Flurbereinigung seinerzeit als Ortsrandweg angelegt wurde. Am südlichen Ende ist der Weg auf einer Länge von ca. 70 m auf der gesamten Breite von ca. 5,5 m asphaltiert. Die restliche Strecke ist als gepflasterter Spurweg mit einer Gesamtbreite von ca. 3,0 m und einem geschotterten Mittelstreifen ausgebaut. Das längste Teilstück ohne Ausweichstelle (z.B. Grundstückszufahrt) hat eine Länge von ca. 90 m. Es handelt sich somit um einen (Grenz-)Fall von grundsätzlicher Bedeutung.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist abhängig von einer **gesicherten Erschließung**. Eine ähnliche Situation wie im vorliegenden Fall kann sich in näherer Zukunft häufiger ergeben, da auch in anderen Ortsteilen derartige Feld- und Waldwege als rückwärtige Zufahrt zu landwirtschaftlichen Grundstücken genutzt werden. Daher ist zu berücksichtigen, dass die jetzt zu treffende Entscheidung Präzedenzwirkung für ähnliche, vergleichbare Fälle haben kann.

Ausführliche Informationen sind in der Sitzungsvorlage zu finden.

Herr Porzner sagt, er verstehe die Ausführung von Herrn Büschl so, dass die Nutzungsänderung rechtmäßig sei. Er habe es so verstanden, dass es sich um eine privilegierte Außenanlage handelt.

Herr Büschl teilt mit, dass nach § 35 eine entsprechende einmalige Umnutzung planungsrechtlich zulässig sei. Gegenstand der Beratung sei daher die Erschließungsfrage.

Herr Seiler teilt mit, dass er der Meinung sei, dass es sich um eine nicht genehmigte Nutzungsänderung handle. Es werde ein Präzedenzfall geschaffen. Es werden dann auch andere kommen, die es einfach machen und dann sagen „das machen wir schon immer so“.

Frau OB Seidel betont nochmals, dass es um die gesicherte Erschließung gehe und nicht um die Nutzungsänderung an sich. Sie selbst sehe die Erschließung für den Umfang des besagten Vorhabens als zweifelhaft an.

Herr Deffner sagt, dass man zustimmen sollte. Er führt aus, dass Nutzungsänderungen sein tägliches Geschäft seien und dass diese zu 95 % nachträglich genehmigt werden könnten. Man sei sogar verpflichtet, das mildeste Mittel zu suchen und dies sei die Nachgenehmigung. Sicher schaffe man einen Präzedenzfall, aber einen der zu begrüßen sei. Dieses Thema werde im ländlichen Raum immer öfter auf die Kommune zukommen. Zum Thema Erschließung sei er der Meinung, dass es maßgeblich sei, was dort künftig statfinde und ob die Erschließung ausreichend sei. Im Bauantrag sei in der Betriebsbeschreibung 1-2 KFZ pro Tag angegeben. Wenn dies so angegeben werde, sei dies seiner Meinung nach erst mal so zu glauben. Wenn der Antragsteller sich nicht daran halte und man dies nachweisen könne, sei es dann eine andere Sache. Ein Problem wäre nur der Begegnungsverkehr, ansonsten könne man die einzelnen KFZ ohne Probleme über den Weg abwickeln. Er nennt als Beispiele engere Straßen in der Innenstadt. Dort klappe die Erschließung auch ohne Probleme, also klappe es in Strüth mit den wenigen KFZ, selbst wenn es dann doch 5 am Tag seien, auf jeden Fall. Man sollte sich eher über die Umnutzung freuen.

Herr Büschl teilt mit, dass die zuverlässige Angabe einer KFZ-Frequenz letztendlich schon eine Rolle spiele, wenn es um die Aufstufung des Weges, d.h. dessen Verkehrsbedeutung, gehe. Eine Aufstufung wurde in diesem Ausbauzustand als rechtlich nicht möglich erachtet. Er sehe das größte Problem bei der Überprüfbarkeit der Angaben im Fall der Fälle durch die Baukontrolle, sollte es zu einer Nichteinhaltung von Betriebszeiten oder der KFZ-Frequenz kommen. Ein Problem sei auch der Präzedenzfall für andere Ortsteile, denn landwirtschaftliche Hallen seien in ähnlicher Situation im Außenbereich doch recht oft vertreten und die Wege seien als Wald- und Feldweg gewidmet.

Herr Hüttinger halte es grundsätzlich für sinnvoll, dass man in den Bereich der Land-

wirtschaft ein passendes Gewerbe hinbringe. Der Eigentümer in Strüth habe viel dafür getan. Er nennt beispielhaft die Solaranlage und die Ferienwohnungen. Dies seien sehr sinnvolle Umnutzungen. Aber ein Gewerbe dieser Art in einem Ortsteil wie Strüth sollte nicht sein, dies wird zu regelmäßigen Problemen mit den Anwohnern und den Nachbarn führen. Störend seien nicht die paar PKW, sondern auch, dass dort bereits jetzt reger Verkehr bestehe. Die Fraktion war ca. zwei Stunden vor Ort und in dieser Zeit seien mindestens 20 PKW auf dem Weg gefahren. Er werde nur Zustimmung geben, wenn die Erschließung über die ausgebaute eigentliche Ortsstraße möglich ist.

Herr Büschl antwortet, dass dies aufgrund der baulichen Situation bislang nicht möglich bzw. auch nicht Gegenstand des Bauantrages sei.

Frau Homm-Vogel erkundigt sich, ob die gesicherte Erschließung zu Kosten und Lasten des Antragstellers gehen könnte.

Herr Büschl antwortet, dass in dem angesprochenen Fall eines Erschließungsvertrages nicht nur der Ausbau, sondern sowohl der Unterhalt als auch der Erhalt im Wege einer Ablösung zu regeln wäre, wenn man dies in dieser Form wolle. Solche Maßnahmen sollen nicht der Allgemeinheit auferlegt werden.

Frau OB Seidel bittet um Abstimmung über die weitergehende Beschlussalternative 1.

Beschluss:

Die für die vorliegende Umnutzung notwendige Feststellung der gesicherten Erschließung wird getroffen. Eine Aufstufung des Weges wird aus vorliegenden rechtlichen Gründen nicht in Erwägung gezogen. Es besteht kein Anspruch auf einen weiteren Ausbau des Weges. Für die Befahrung mit Fahrzeugen, vor allem für Fahrzeuge der Müllentsorgung und Großfahrzeuge der Feuerwehr ist auf dem Grundstück des Antragstellers eine ausreichende Wendemöglichkeit dauerhaft freizuhalten.

**Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 18
Mehrheitlich abgelehnt.**

Dieser Auszug ist mit der Urschrift gleichlautend.

Stadt Ansbach, 29.07.2019

Barbara Jakob
Schriftführer/in