

Drucksache Nr.: 217/2026

Dezernat IV

Federführend: Bauordnung

Anlagen: 3

Az.: 230mü

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Geinsheim		Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	26.08.2026	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	27.08.2026	Ö	zur Beschlussfassung

Bauvoranfrage: Entprivilegierung und Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Aussiedlung, Schwabengütle 1, Flurstücke 4716/23, 4716/24 und 7529, Außenbereich Geinsheim

Antrag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt nach Beratung.

Begründung:

Gegenstand der Entprivilegierung ist das Anwesen Schwabengütle 1, Geinsheim. Bei dem Aussiedler handelt es sich um einen privilegiert entstandenen landwirtschaftlich-gartenbaulich erzeugenden Betrieb, welcher seit über 55 Jahren besteht.

Das Anwesen erstreckt sich über die Flurstücke 4716/23, 4716/24 und 7529.

Der Gebäudebestand des Anwesens wurde als Aussiedlung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genehmigt. Alle Gebäude haben eine erhaltenswerte Bausubstanz.

Erschlossen ist das Anwesen über den angrenzenden, asphaltierten Fahrweg. Auch die Stromversorgung und Wasser Ver- und Entsorgung sind gesichert. Das Niederschlagswasser wird auf dem großflächigen Gelände versickert.

Auf dem Flurstück 4716/24 (etwa 34.986 m²) befindet sich die ehemals landwirtschaftlich genutzte Halle mit einer Grundfläche von etwa 510 m² aus dem Jahr 1984 sowie ein Haus mit einer Grundfläche von etwa 190 m² aus dem Jahr 1971. Das Haus wurde von den früheren Betriebsinhabern als Wohnhaus genutzt und dient zudem als Büro- und Verwaltungsgebäude für den Betrieb. Weiterhin befindet sich auf dem Flurstück ein Glasgewächshaus mit einer Grundfläche von etwa 170 m² aus dem Jahr 1979, welches als Arbeitsraum und zur Jungpflanzenanzucht dient.



Flurstück 4716/24

Auf dem Flurstück 4716/23 (37.624 m²) befinden sich drei Folien-Gewächshäuser mit Grundflächen von 160 m² (2) und 320 m² (1). Diese dienen insbesondere der Überwinterung von mediterranen Containerpflanzen.



Flurstück 4716/23

Auf dem Flurstück 7529 (37.367 m²) befinden sich die beiden Betriebsleiterwohnhäuser, ein Verkaufspavillon mit etwa 19 m² aus dem Jahr 2009 sowie ein Holzlager mit etwa 14 m² und ein Gartenhaus mit etwa 15 m² zur Unterbringung von Material zur Anlagenpflege.



Flurstück 7529

Der Betrieb besteht derzeit noch, soll jedoch aus Altersgründen der Betriebsinhaber nicht mehr weiter bewirtschaftet werden. Da die Betriebsinhaber keine entsprechende Nachfolge finden konnten, wurde die Baumschule des Betriebs bereits im Jahr 2024 weitestgehend eingestellt.

Die auf dem Flurstück 7529 vorhandenen, als Betriebswohnhäuser genehmigten Gebäude, sollen umgenutzt werden und künftig für allgemeine Wohnzwecke dienen.

Die Flurstücke 4716/23 und 4716/24 sollen nach der Entprivilegierung einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Mit der eingereichten Bauvoranfrage beabsichtigen die Antragsteller eine entsprechende Nachnutzung zu prüfen um Interessenten für das Anwesen eine Planungssicherheit zu ermöglichen.

Mögliche Nutzungen wären:

1. Handwerkliche Gewerbebetriebe (bspw. Schreinerei oder Gerüstbauunternehmen)
2. Nutzung für Dienstleistungen (bspw. Lagerräume oder Taxiunternehmen)
3. Tierhaltung (bspw. Tierarzt oder Gestüt)

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (BauGB/BauNVO)

Wohnhäuser auf dem Flurstück 7529:

Im Zuge der angestrebten Entprivilegierung sollen die als Betriebswohnhäuser genehmigten Gebäude umgenutzt werden und künftig für allgemeine Wohnzwecke dienen. Die Betriebsinhaber beabsichtigen in den Gebäuden weiterhin zu wohnen und werden das Flurstück 7529 nicht veräußern. Der vorhandene Holzunterstand sowie das Gartenhaus sollen nachträglich genehmigt werden. Der vorhandene Pavillon sowie das Gewächshaus werden künftig privat genutzt.

Die vorhandene Baulast, welche den Betrieb an die Wohngebäude anbindet, soll nach der Entprivilegierung gelöscht werden. Die vorhandenen Garagen werden weiterhin als solche von den Eigentümern genutzt.

Für das Gebiet, in dem das Bauvorhaben zur Ausführung kommen soll, bestehen kein rechtskräftiger Bebauungsplan und keine Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bei dem Vorhaben der Entprivilegierung des Wohnhauses handelt es sich um ein Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, demnach gilt:

Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und

- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich,

§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ermöglicht die erstmalige Nutzungsänderung eines (bisher privilegiert genutzten) Gebäudes zu anderen Zwecken. Hierzu zählen insbesondere die Umnutzung eines landwirtschaftlichen Wohngebäudes ausschließlich zu Wohnzwecken (vollständige Entprivilegierung des Gebäudes).

Aus natur- und artschuttfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Entprivilegierung. Die genannten Voraussetzungen zur Entprivilegierung sind für das vorliegende Vorhaben erfüllt. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist das Vorhaben zulässig.

Entprivilegierung und Nutzungsänderung der auf den Flurstücken 4716/23 und 4716/24 befindlichen Gebäude:

Für das Gebiet, in dem das Bauvorhaben zur Ausführung kommen soll, bestehen kein rechtskräftiger Bebauungsplan und keine Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB). Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bei dem Vorhaben der Entprivilegierung des Anwesens handelt es sich um ein Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, demnach gilt:

Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich,

Mit § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB wurde die Möglichkeit der Entprivilegierung geschaffen, um eine angemessene Folgenutzung ehemals landwirtschaftlicher Anwesen im Außenbereich zu erleichtern, jedoch trotzdem den Außenbereich in seiner Freiraumfunktion schützen und keine generalisierte Öffnung für neue, außenbereichsfremde Bebauung zu schaffen.

Aus natur- und artschuttfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Entprivilegierung.

Die genannten Voraussetzungen zur Entprivilegierung sind erfüllt. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist eine Nutzungsänderung der Gebäude für handwerkliche Gewerbebetriebe, Nutzungen für Dienstleistungen oder Tierhaltung zulässig.

Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit (LBauO/örtliche Bauvorschriften)

Gemäß § 72 LBauO kann die Bauherrin oder der Bauherr vor Einreichung des Bauantrags zu einzelnen Fragen des Vorhabens einen Bescheid (Bauvorbescheid) beantragen; bei Vorhaben, für die ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 66 durchgeführt werden kann, beschränkt sich der Bauvorbescheid auf Fragen, die nach § 66 Abs. 4 zu prüfen sind, sowie auf die Zulässigkeit von Abweichungen nach § 69. Die §§ 63, 65 und 68 bis 71 sowie § 74 Abs. 2 gelten entsprechend.

Vorbehaltlich der Entscheidung des Ortsbeirats Geinsheim bitten wir um Zustimmung des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr.

Neustadt an der Weinstraße, 27.07.2026

Bernhard Adams
Beigeordneter