

Drucksache Nr.: 417/2020

**Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 1**

Az.: 230nh

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	12.01.2021	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	13.01.2021	Ö	zur Beschlussfassung

Nutzungsänderung eines reinen Gartenbaubetriebes zu einem "Gartenbaubetrieb" mit Einzelhandel

Antrag:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr beschließt nach Beratung

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt eine einmalige, nach dem BauGB zulässige, Nutzungsänderung des ehemaligen reinen Gartenbaubetriebes zu einem „Gartenbaubetrieb“ mit Einzelhandel für Blumen sowie in geringem Umfang Einzelhandel für Accessoires, Keramik, Glas, Kerzen, Textilie, Schmuck, Essig & Öle sowie Terrakotta und Pflanzgefäße.

Durch die Eröffnung des Café Fleur19 im September 2019 wurde die Abteilung Bauordnung darauf aufmerksam, dass sich aus baurechtlicher Sicht die ursprüngliche Betriebsform geändert hat. Ein Bauantrag zu dem Café, welches 50 m² der gesamten Nutzfläche in Anspruch nimmt, wurde zurück gestellt, da dem Bauherr in mehreren Gesprächen nahegelegt wurde, die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes durch diese Bauvoranfrage im Sinne des § 72 LBauO Rheinland-Pfalz abklären zu lassen.

Im Flächennutzungsplan ist das Gelände des Antragstellers als Erwerbsgärtnerei ausgewiesen.

Für das Gebiet, in dem das Vorhaben geplant ist, bestehen kein Bebauungsplan und keine Abrundungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 des Baugesetzbuches. Somit ist das Vorhaben nach den Vorschriften des § 35 BauGB zu bewerten.

1. Kann der Gartenbaubetrieb, gem. § 35 Abs. 4 BauGB zu einem Gartenbaubetrieb wie oben beschrieben um genutzt werden?

Nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB gibt es eine Begünstigung für rechtmäßig entstandene privilegierte land- und forstwirtschaftliche Gebäude die umgenutzt werden sollen. Dies hat zur Folge, dass eine ehemals privilegierte Nutzung nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch eine teilweise nicht privilegierte Nutzung (hier: Einzelhandel/Gewerbe) ersetzt werden kann.

Der Gesetzgeber möchte durch diese Regelungen dem Verfall und der Verschandelung der Landschaft durch leer stehende Gebäude vorbeugen. Durch einen voraussichtlichen Verfall der Gebäude wäre dem öffentlichen Interesse an einem Schutz des Außenbereiches nicht gedient. Durch die begünstigte Nutzungsänderung soll gleichwohl auch ein Verlust des in die Gebäude investierten Kapitals verhindert werden.

Allerdings betrifft die Regelung nach § 35 Abs. 4 BauGB nur die einmalige Nutzungsänderung von einer ehemals privilegierten land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung in einen nicht privilegierten Gewerbebetrieb (vgl. auch BVerwG, NVwZ 1989, 355 und NVwZ-RR 1989, 340).

Folgende Voraussetzungen müssen **alle** erfüllt sein, um eine Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 4 BauGB durchführen zu können:

- Änderung einer bisher privilegierten Nutzung:
Aus dem privilegierten Betrieb, welcher gartenbauliche Erzeugnisse herstellte und mittlerweile in dritter Generation geführt wird, soll ein Gartenbaubetrieb mit angegliedertem Einzelhandel sowie Cafénutzung entstehen;
- Zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz:
Die bestehenden Gebäude auf dem Anwesen des Antragstellers sind erhaltenswert, im Zuge der Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 4 BauGB müssen keinerlei Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten durchgeführt werden;
- Wahrung der äußeren Gestalt:
Wie oben beschrieben, kommt es zu keinerlei Veränderungen der äußeren Gestalt der Gebäude. Auch werden keine baulichen Maßnahmen durchgeführt, die Kubatur bleibt bestehen;
- Gebäude wurde zulässigerweise nach § 35 BauGB errichtet:
Der Neubau einer Kultur- und Verkaufsgewächshausanlage wurde am 17.09.2012 (AZ.: ~323-12) als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Betrieb für gartenbauliche Erzeugnisse) genehmigt; eine Zustimmung von Seiten des Bauausschusses wurde damals erteilt;
- Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als 7 Jahre zurück:
Wie oben beschrieben ist, wurde die Kultur- und Verkaufsgewächshausanlage für einen Betrieb genehmigt, welcher gartenbauliche Erzeugnisse herstellt (Anbau von Pflanzen durch kleinflächige, aber intensive Bodenertragsnutzung). Unter den o. g. Kultureinrichtungen kam es hauptsächlich zur Produktion von Beet- und Balkonware. Es bestand ein umfangreiches Programm an Sommerflor und Gemüsepflanzen. Die Freilandproduktion umfasste Koniferen, Kleingehölze usw.

Im Laufe der Jahre hat sich die Herstellung der gartenbaulichen Erzeugnisse immer mehr verringert, allerdings ist die gärtnerische Urproduktion nach wie vor ein wichtiger Teil des Betriebes. Ein Großteil der Pflanzen wird jedoch mittlerweile angekauft, also quasi „fremd erzeugt“. Somit bewegte man sich langsam weg von der nach § 35 Abs. 1 Nr.2 BauGB genehmigten Betriebsform hin zu einem Gewerbebetrieb. Eine Aufgabe des nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB genehmigten Betriebes liegt jedoch nicht länger als 7 Jahre zurück.

- NÄ muss sich auf Gebäude beziehen, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb steht:

Die geplante Nutzungsänderung bezieht sich auf die Gebäude, welche durch den privilegierten Betrieb genutzt wurden und auch in Zukunft genutzt werden;

- Begrenzung auf drei weitere Wohneinheiten:
Wohnnutzung ist auf dem oben genannten Grundstück nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen;
- Verpflichtung, dass keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegeben Nutzung vorgenommen wird:
Durch eine Verpflichtungserklärung in Form einer Baulast muss sichergestellt werden, dass es zu keinen baulichen Erweiterungen des dann nicht mehr nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Betriebes kommt.

Die oben stehenden Voraussetzungen werden erfüllt. Durch die Nutzungsänderung entstehen keine baulichen Veränderungen an dem Gebäude.

Sollte von Seiten Antragsteller eine Erweiterung der Gebäude geplant sein, so kann gem. § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB eine angemessene Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb zugelassen werden. Nach der aktuellen Rechtsprechung kann von 25 % ausgegangen werden. Bei dieser Möglichkeit der Erweiterung des Betriebes handelt es sich nicht um eine erneute Nutzungsänderung oder Nutzungserweiterung.

Ist eine andere Nutzungsart vorgesehen, so muss dies durch einen Bebauungsplan in einem Sondergebiet festgesetzt werden. Ob dies aus planungsrechtlicher Sicht, im Hinblick auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplans überhaupt realisierbar ist, lässt sich zu diesem Zeitpunkt nicht sagen.

2. Ist es möglich das Café, mit zurzeit 50 Sitzplätzen, in einer nächsten Ausbaustufe auf 100 Sitzplätze zu erweitern?

Eine Erweiterung des Cafés auf 100 Sitzplätze könnte aus baurechtlicher Sicht ausnahmsweise zugelassen werden, da hierdurch nur bauliche Veränderungen im Inneren vorgenommen werden. Allerdings sind für eine Erweiterung der sog. Gastraumfläche weitere Stellplätze nachzuweisen. Je 9 m² Gastraumfläche ist ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Können die Stellplätze nicht nachgewiesen werden, kann in Folge der Vergrößerung der Gastraumfläche nicht zugestimmt werden.

Fazit:

Von Seiten Bauordnung kann einer erstmaligen und auch einmaligen Nutzungsänderung in einen Gewerbebetrieb zugestimmt werden, da wie bereits oben beschrieben der damalige Neubau als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB genehmigt wurde. Hieraus ergibt sich das Recht auf eine Umnutzung nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Fortan würde es sich um ein Blumengeschäft mit verknüpftem Einzelhandel sowie Cafénutzung“ handeln.

Der Ortsbeirat hat per Umlaufverfahren bereits einstimmig zugestimmt.

Neustadt an der Weinstraße, 02.12.2020

Beigeordneter