

Drucksache Nr.: 419/2023

Dezernat IV
Federführend: Bauordnung
Anlagen:
Az.: 230 hu

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	14.12.2023	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	14.12.2023	Ö	zur Beschlussfassung

Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Gärtnerei in Pflanzen- und Blumenhandel mit Garten- und Innenaccessoires sowie Café mit Außenterrasse, Gemarkung Gimmeldingen

Antrag:

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

Begründung:

Bei dem Bauantrag handelt es sich um die (nachträgliche) Nutzungsänderung einer landwirtschaftlichen Gärtnerei in einen Pflanzen- und Blumenhandel mit Garten- und Innenaccessoires sowie einem Café mit Außenterrasse auf dem Anwesen Neubergstraße 2 in Neustadt – OT Gimmeldingen.

Historie

Die Absatzzahlen für eigene Erzeugnisse des ursprünglich umsatzstärksten Ziergewächs-, Koniferen-, Beet- und Balkonwarenssegments sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen. Weiterhin können die im Floristikbereich erforderlichen Mengen aufgrund der Markt- bzw. Konkurrenzsituation im ständigen Wechsel von Frühjahrs-, Sommer- und Winterflor nicht mehr vollständig kostendeckend bzw. ausreichend gewinnbringend erzeugt werden. Insofern musste der Betrieb des Antragstellers zunehmend auf nicht eigenständig erzeugte Ware umgestellt werden. Darüber hinaus werden von der Kundschaft regelmäßig auch Zusatzartikel erwartet, welche von Blumenerde, Düngemittel, Topfware, Gartengeräten bis hin zu Dekorationsware und Innenaccessoires reichen, was in der Gesamtheit vorliegend nicht mehr als mitgezogene Nutzung angesehen werden kann.

Aus den vorgenannten Gründen/Umständen sah sich der Betrieb zur Existenz- und Standortsicherung zur Umsetzung der beschriebenen Nutzungsänderung gehalten. Hierbei wurde zur weiteren Kundenbindung und –sicherung im bestehenden Glasgewächshaus schließlich noch ein Café von ca. 50 m² Fläche nebst einer Terrasse von ca. 44 m² geschaffen.

Die Nutzungen innerhalb des Anwesens gliedern sich wie folgt:

Überdacht und allseitig/temporär oder nicht allseitig umschlossen

Glashaus 1+2 (Warmhaus)	638,80 m ²
Glashaus 3 (Kalthaus)	+ 269,31 m ² → hiervon 49,61 m ² Cafénutzung
	= 906,11 m²
Folienhaus 1	170,11 m ²
Folienhaus 2	+ 145,59 m ²
	= 315,70 m²
Überdachter Freiverkauf	156,21 m ²
	1.378,01 m²
Nicht überdacht und nicht allseitig umschlossen	
Offener Freiverkauf 1	82,02 m ²
Offener Freiverkauf 2	259,54 m ²
Außenterrasse Café	43,90 m ²
	385,46 m²
Insgesamt	1.763,47 m²

Die Aufteilung der Verkaufsflächen nach Sortiment gliedert sich wie folgt:

Einzelhandel Pflanzen, Pflanzartikel, Gartenbauprodukte	1.349,20 m ²
Einzelhandel Schnittblumen	41,76 m ²
Weiteres Einzelhandelssortiment (z.B. Nahrungs- und Genussmittel, Schreibwaren – Glückwunsch- /sonstige Karten)	25,00 m ²
Weiteres Einzelhandelssortiment (Bekleidung, Lederware, Schmuck, Wohnaccessoires)	110,00 m ²

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (BauGB/BauNVO)

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.

Bereits in den vergangenen Jahren wurde die Nutzungsänderung angestrebt, jedoch aufgrund fehlender Rechtsgrundlage zurückgestellt. Entsprechend § 35 Abs. 4 Abs. 1 BauGB ist eine Nutzungsänderung Gebäuden, welche nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genehmigt wurden vorbehalten. Wie auch weiter unten im Text beschrieben, wurde die Kultur- und Gewächshausanlage nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben genehmigt. Somit schied eine Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB aus.

In Rücksprache mit der Landwirtschaftskammer und aufgrund eines Urteiles des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen (Az.: 7 A 472/15, 06.07.2016) konnte die bestehende Genehmigung des Antragstellers korrigiert werden, da ein Vorhaben auch dann unter § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB fällt, wenn es einem Landwirtschaftsbetrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dient, aber mit einer anderen Nutzung gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB genehmigt wurde. Ähnlich zu dem Betrieb des Antragstellers handelt es sich bei dem Betrieb des damaligen Klägers weitgehend nicht um unmittelbare Bodenertragsnutzung, sondern um Produktion von Pflanzen in Containern / Zukauf von Pflanzen. Denn auch solche Produktionsweisen sind seit der 1987 erfolgten Einbeziehung des Begriffs „gartenbauliche Erzeugung“ in die Legaldefinition des § 201 BauGB „Landwirtschaft“ und können demnach

nach Maßgabe weiterer Voraussetzungen auch Gegenstand eines landwirtschaftlichen Betriebes im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sein.

Von Seiten Landwirtschaftskammer konnte somit eine Privilegierung des Betriebes nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Grundlage für die beantragte Nutzungsänderung bestätigt werden.

Nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB gibt es eine Begünstigung für rechtmäßig entstandene privilegierte land- und forstwirtschaftliche Gebäude und zusätzlich wie oben beschrieben, Betriebsgebäuden, die der gartenbaulichen Erzeugung dienen, welche umgenutzt werden sollen. Dies hat zur Folge, dass eine ehemals privilegierte Nutzung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder 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 leerstehende 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 Nutzung in einen nicht privilegierten Gewerbebetrieb (vgl. auch BVerwG, NVwZ 1989, 355 und NVwZ-RR 1989, 340).
Hinweis: Künftige Nutzungsänderungen sind als sonstige Vorhaben i. S. d. § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

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

- Ände
rung einer bisher privilegierten Nutzung:
Aus dem privilegierten Betrieb, welcher gartenbauliche Erzeugnisse herstellte, seit 1946 existiert und mittlerweile in dritter Generation geführt wird, soll ein Gartenbaubetrieb mit angegliedertem Einzelhandel sowie Cafénutzung entstehen;
- Zwec
kmäßige 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;
- Wahr
ung der äußeren Gestalt:
Wie oben beschrieben, kommt es zu keinerlei Veränderungen der äußeren Gestalt der Gebäude; die Kubatur des Gebäudes bleibt bestehen.
- Gebä
ude 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;
- Aufg
abe 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;
- Begr
enzung auf drei weitere Wohneinheiten:
Wohnnutzung ist auf dem oben genannten Grundstück nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen;
- Verpf
lichtung, dass keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene 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.

Aus bauplanerischer Sicht werden alle oben genannten Voraussetzungen erfüllt. Dies wurde auch von Seiten Landwirtschaftskammer bestätigt.

Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit (LBauO/örtliche Bauvorschriften)

Gegen die oben beschriebene Umnutzung bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Anwesen nachgewiesen.

Aus natur- und artenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Nutzungsänderung ebenfalls keine Bedenken.

Vorbehaltlich einer Zustimmung des Ortsbeirates (Sitzung am 28.11.23) wird das Vorhaben von Seiten Bauordnung befürwortet. Um Zustimmung des Ausschusses für Bau, Planung und Verkehr wird daher gebeten.

Neustadt an der Weinstraße, 21.11.2023

Bernhard Adams
Beigeordneter