



## Planungsrechtliche Beurteilung – BauGB

- Befreiung* von der Festsetzung des einfachen Bebauungsplanes „Einschränkung städtebaulich bedenklicher Nutzungen (Gast- und Vergnügungsstätten) im Sandgebiet“

- rechtsverbindlich seit: 12.06.1992

- Art der baulichen Nutzung (§1 Abs.2 BauNVO): Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Beantragte Abweichung:

Nutzungsänderung von Laden in Ladengaststätte. Neue Gaststätten sind jedoch ausgeschlossen. Der Bauantrag auf Nutzungsänderung ist planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Begründung:

Eine Befreiung von den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes kann aus planungsrechtlichen Gründen nicht in Aussicht gestellt werden, da im betreffenden Teilgebiet die festgesetzte Zahl der Gaststätten bereits ausgeschöpft ist. Das Vorhaben berührt mit seiner beantragten gastronomischen Nutzung einschließlich der Freischankfläche erheblich die Grundzüge der Planung und kann somit nicht befürwortet werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es weiterhin, das Sandgebiet und seine Anwohner vor übermäßiger gastronomischer Nutzung zu schützen und die vorhandenen Läden zu erhalten. Das Ladengeschäft ohne gastronomische Nutzung innerhalb der Ladenschlusszeiten wird begrüßt.

Zum Begriff der Ladengaststätte wird ergänzt, dass dieser weder im Gaststätten- noch im Bauplanungsrecht definiert ist. Bei Nutzungen, die als Ladengeschäft mit gastronomischem Anteil betrieben werden, spricht man mittlerweile von „Ladengaststätten“. Entscheidend für die bauplanungsrechtliche Qualifikation dieser Mischform als Schank- und Speisewirtschaft i.S.d. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind insbesondere die Merkmale des Verzehrs von Speisen an Ort und Stelle, die Zugänglichkeit des Betriebes für jedermann sowie die Umsatzanteile der Nutzungen Laden / Gaststätte. Die Betriebsbeschreibung der Pächterin bestätigt, dass es sich bei der angebotenen gastronomischen Nutzung nicht um einen unselbständigen Teil der Nutzung handelt, da der Erwerb von Artikeln aus dem Laden und der Verzehr von Speisen und Getränken jeweils unabhängig voneinander angeboten werden.

In Abgrenzung dazu läge eine untergeordnete gastronomische Nutzung dann vor, wenn nur ein probeweiser Verzehr von Speisen und Getränken ermöglicht wird, um dann die entsprechende Ware zu erwerben (dies wäre planungsrechtlich zulässig).

Somit ist die beantragte Ladengaststätte im bauplanungsrechtlichen Sinne als Schank- und Speisewirtschaft einzuordnen und unterliegt den Einschränkungen des o.g. einfachen Bebauungsplanes.

## Bauordnungsrechtliche Beurteilung – BayBO:

*Nachbarzustimmung:*     ja:2 x (Fl.Nrn. 2693/2, 2694)     nein:1 x (Fl.Nr. 2692)

*Kfz – Stellplätze:*

erforderlich: 3                    anrechenbar: 2                    nachzuweisen: 1  
gemäß Stellplatzsatzung (Beschränkungszone) sind abzulösen: -/-  
Nachweis auf Baugrundstück: -/-                    Nachbargrundstück: -/-  
Ablösung der Stellplatzpflicht: 1

*Kinderspielplatz:*

nachgewiesen     nicht erforderlich     abzulösen

*Barrierefreiheit:*             nicht erforderlich     nachgewiesen

*Bußgeldverfahren wurde eingeleitet*             ja     nein

*Besonderheiten:*

Die Ladengaststätte wurde kurzfristig nach Eingang des Bauantrages (12.07.2010) am 04.08.2010 (lt. Anzeige im WoBla) eröffnet. Für die Sandkerwa wurde eine vorübergehende Gaststättenerlaubnis – wie auch in anderen Fällen jährlich wiederkehrend – erteilt. Der gastronomische Teil des Ladens wird seither – ohne Baugenehmigung – betrieben. Ein dokumentierter Verstoß gegen das Ladenschlussgesetz (Sonntagsöffnung im Oktober 2010) wurde im Bußgeldverfahren verfolgt.

Ungeachtet einer Ablehnung des vorgelegten Bauantrages auf Nutzungsänderung könnte aber das Ladengeschäft (Einzelhandel) innerhalb der Ladenöffnungszeiten weiter betrieben werden.

**Denkmalpflegerische Beurteilung – DSchG:**

Stadtdenkmal:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
Einzeldenkmal:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	
Zustimmung der örtl. Denkmalpflege:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich
BLfD:	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich

**II. Beschlussvorschlag**

Der Senat stimmt der Ablehnung der Befreiung vom Bebauungsplan und der Ablehnung des Bauantrages zu.

**Anlage/n:**

**Verteiler:**

Bamberg, den 21.03.2011  
Baureferat

FB 6A: \_\_\_\_\_  
Bauer-Banzhaf

Amt 62: \_\_\_\_\_  
Stenglein

Michael Ilk