Sitzungsvorlage
öffentlich

Vorlage-Nr.:	VO/511/2007
Top-Nr.:	
Fachbereich:	Bauamt
Erstellt von:	Ludger Buckmann
Datum:	25.09.2007

Betreff:
Bauantrag zur Nutzungsänderung des Wohnhauses zu einem Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Schaafhausen 25 in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 38, Flurstück 67

Beratungsfolge:	
23.10.2007	Bau- und Umweltausschuss

Beschlussvorschlag:
Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung des Wohnhauses zu einem Zweifamilienhaus auf dem Grundstück Schaafhausen 25, Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 38, Flurstück 67 gem. § 35 BauGB i. V. m. § 36 BauGB unter der Voraussetzung zu erteilen, dass die Wohnflächenerweiterung gemäß Außenbereichserlass insgesamt nicht mehr als 250,00 qm beträgt und vom Kreis Coesfeld als angemessen anerkannt wird.

Begründung:
Die Antragstellerin hat das Untergeschoss des genehmigten Anbaus (Schwimmbad, Garage etc.) zu Wohnzwecken umfunktioniert. Die daraus entstandene zweite Wohnung wird von der Familie des Sohnes bewohnt. Da das Vorhaben im Außenbereich liegt, erfolgt die Beurteilung nach § 35 BauGB.

Nach § 35 Abs. 1 Ziff. 1 ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es u. a. einem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Das genannte Vorhaben dient jedoch nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb, so dass zu beurteilen ist, ob es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich handelt.

Nach § 35 Abs. 4 Ziff. 5 BauGB sind sonstige Vorhaben zulässig, wenn die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen nachfolgende Voraussetzungen erfüllt:

a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

v:\session\doc\00010768.doc

Das Wohnhaus ist zulässigerweise errichtet worden und wird zurzeit von der Antragstellerin in der ersten Wohneinheit sowie deren Sohn mit Familie (5 Personen) in der zweiten Wohneinheit genutzt.

Die beabsichtigte Gesamtwohnfläche für die zwei Wohnungen beträgt 269,69 qm (Wohnung 1 = 143,45 qm + Wohnung 2 = 126,24 qm).

Gemäß Außenbereichserlass des Ministeriums Bauen und Verkehr vom 27.10.2006 sollen im Außenbereich bei Erweiterung eines Wohngebäudes zu einem Familienheim mit zwei Wohnungen 250 qm Wohnfläche nicht überschritten werden. Als Wohnfläche gelten die Rohbaumaße.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, dass gemeindliche Einvernehmen nur unter der Voraussetzung zu erteilen, dass die Wohnflächenerweiterung gemäß Außenbereichserlass insgesamt nicht mehr als 250,00 qm beträgt und vom Kreis Coesfeld als angemessen anerkannt wird.

Sendermann Beigeordneter	Himmelmann Bürgermeister