

Sitzungsvorlage öffentlich



Vorlage-Nr.:	VO/746/2009
Top-Nr.:	
Fachbereich:	Bauamt
Erstellt von:	Ludger Buckmann
Datum:	12.03.2009

Betreff:

Bauantrag: Umbau des Wohn- u. Stallgebäudes eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes zu einer Wohnung auf dem Grundstück Zum Krähenbusch 20 in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 38, Flurstücke 40 u. 49

Beratungsfolge:

02.04.2009	Bau- und Umweltausschuss
------------	--------------------------

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau des Wohn- u. Stallgebäudes eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes zu einer Wohnung auf dem Grundstück Zum Krähenbusch 20 in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 38, Flurstücke 40 u. 49 gem. § 35 BauGB i. V. m. § 36 BauGB zu erteilen.

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt, das ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude zu einer Wohnung umzubauen. 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 keinem landwirtschaftlichen Betrieb, so dass zu beurteilen ist, ob es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich handelt.

Nach § 35 Abs. 4 Ziff. 1 BauGB sind sonstige Vorhaben zulässig, wenn die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt:

- das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes,

- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenene Nutzung vorzunehmen.

Bis auf § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchst. c) BauGB sind alle Voraussetzungen erfüllt.

Auf Grund des Gesetzes zur Ausführung des BauGB in NRW vom 15.12.2005 ist die 7-Jahres-Frist nach § 35 Abs. 4 Satz 1. Nr. 1 Buchst. c) BauGB als Voraussetzung für die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Außenbereich bis zum 31.12.2008 nicht anzuwenden.

Die Landesregierung hat aktuell einen Gesetzentwurf in den Landtag eingebracht, die Nicht Anwendung der 7-Jahresfrist nach § 35 Abs. 4 Satz 1. Nr. 1 Buchst. c) weiterhin zu verlängern.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung zu erteilen, dass der vorgenannte Gesetzentwurf rechtskräftig wird.

Sendermann
Beigeordneter

Himmelmann
Bürgermeister