

Sitzungsvorlage öffentlich



Vorlage-Nr.:	VO/747/2009
Top-Nr.:	
Fachbereich:	Bauamt
Erstellt von:	Ludger Buckmann
Datum:	16.03.2009

Betreff:

Bauvoranfrage: Umbau und Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden zu zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück Voßkamp 8 in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 21 , Flurstück 21

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau und Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden zu zusätzlichen 2 Wohneinheiten auf dem Grundstück Voßkamp 8 in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 21, Flurstück 21 gem. § 35 BauGB i. V. m. § 36 BauGB zu erteilen.

Begründung:

Die Antragstellerin beabsichtigt, 2 zusätzliche Wohneinheiten in dem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude, das direkt an dem vorhandenen Hauptwohnhaus angebaut ist, zu errichten. Bisher sind in dem Hauptwohnhaus 2 zulässigerweise errichtete Wohnungen vorhanden. 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.

Der Bauvoranfrage wurde am 01.09.2008 eingereicht und jetzt konkretisiert, so dass die Voraussetzung erfüllt ist.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Sendermann
Beigeordneter

Himmelmann
Bürgermeister