

Öffentliche Sitzungsvorlage

Vorlage-Nr.:	59/2004
Top-Nr.:	
Fachbereich:	Bauamt
Erstellt von:	Herrn Urban
Datum:	07.04.04

Betreff:

Bauantrag zum Umbau und zur Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Wohn-/Wirtschaftsgebäudes auf dem Grundstück Kökelsum 6 in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 6, Flurstück 54;

Bauherren Eheleute Adelheid Kortmann-Walterbusch und Johannes Walterbusch

Beratungsfolge:

11.05.2004	Bau- und Umweltausschuss
------------	--------------------------

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau und zur Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Wohn-/Wirtschaftsgebäudes zur Schaffung einer 2. Wohneinheit auf dem Grundstück Kökelsum 6 in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 6, Flurstück 54 wird gem. § 35 BauGB i.V.m. § 36 BauGB erteilt.

Begründung:

Die Antragsteller beabsichtigen durch den Umbau und die Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes eine 2. Wohneinheit zu schaffen. Da das geplante Vorhaben im Außenbereich liegt, erfolgt die Beurteilung nach § 35 BauGB. Auf Grund der eigenen Angaben wurde die Landwirtschaft im Jahre 1964 aufgegeben.

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

- a) Das Gebäude dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das Gebäude ist vor dem 27.08.1996 zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionellen Zusammenhang mit der Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes,
- f) neben den bisher zulässigen Wohnungen entstehen höchstens drei Wohnungen und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen 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 17.12.2003 ist die 7-Jahres-Frist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Buchst. c) BauGB, nach § 245 b Abs. 2 BauGB als Voraussetzung für die Änderung der bisherigen Nutzung eines Wohngebäudes im Außenbereich bis zum 31.12.2004 nicht anzuwenden, sofern die Änderung der bisherigen Nutzung den Darstellungen eines Landschaftsplanes nicht widerspricht und mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege zu vereinbaren ist. Die vorgenannte Voraussetzung trifft für das geplante Vorhaben zu.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Sendermann
Amtsleiter

Himmelmann
Bürgermeister