

Sitzungsvorlage öffentlich



Vorlage-Nr.:	VO/0356/2011
Top-Nr.:	
Fachbereich:	Bauamt
Erstellt von:	Ludger Buckmann
Datum:	16.08.2011

Betreff:

Bauvoranfrage zum Anbau einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 31, Flurstück 82, Im Berg 23

Beratungsfolge:

08.09.2011	Bau- und Umweltausschuss
------------	--------------------------

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zum Anbau einer zweiten Wohneinheit auf dem Grundstück in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 23, Flurstück 82, Im Berg 23 gem. § 35 BauGB i. V. m. § 36 BauGB unter der Voraussetzung zu erteilen, dass die vorhandene einschränkende Baulast aufgehoben wird und die Vorgaben des Außenbereichserlasses eingehalten werden.

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt, das im Jahre 1981 errichtet Einfamilienhaus durch einen Anbau so zu erweitern, dass eine zweite Wohneinheit entsteht. Diese soll durch die Familienangehörigen genutzt werden.

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:

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

Das Wohnhaus ist zulässigerweise errichtet worden und wird zurzeit von der Mutter des Antragsteller sowie dessen Bruder bewohnt. Die zweite Wohneinheit soll durch den Antragsteller und dessen Ehefrau genutzt werden.

Das Grundstück ist durch eine Baulast belastet, die die Errichtung einer zweiten Wohneinheit in dem vorhandenen Neubau untersagt. Diese Baulast ist seinerzeit bei der Errichtung des Neubaus eingetragen worden, um eine zweite Wohneinheit zur Vermietung zu verhindern.

Die jetzige Situation erlaubt die Errichtung einer zweiten Wohneinheit, da diese durch die Familienangehörigen genutzt werden soll. Nach Aussage des Kreises Coesfeld kann die Baulast daher gelöscht werden.

Weiterhin soll gemäß Außenbereichserlass des Ministeriums Bauen und Verkehr vom 27.10.2006 im Außenbereich bei Erweiterung eines Wohngebäudes zu einem Familienheim mit zwei Wohnungen eine Wohnfläche von 250 m² nicht überschritten werden.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen unter der Voraussetzung zu erteilen, dass die vorhandene Baulast aufgehoben wird und die Vorgaben des Außenbereichserlasses eingehalten werden.

Sendermann
Beigeordneter

Himmelmann
Bürgermeister