

Sitzungsvorlage öffentlich



Vorlage-Nr.:	VO/0149/2015
Top-Nr.:	
Fachbereich:	Bauamt
Erstellt von:	Julian Hatebur
Datum:	04.03.2015

Betreff:

Bauvoranfrage: Nutzungsänderung eines Stalles zu einem Wohnhaus mit Errichtung von drei Dachgauben auf dem Grundstück Sülsen 19 in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 33, Flurstück 57

Beratungsfolge:

17.03.2015	Bau- und Umweltausschuss
------------	--------------------------

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Stalles zu einem Wohnhaus mit Errichtung von drei Dachgauben auf dem Grundstück Sülsen 19 in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 33, Flurstück 57 gem. § 35 BauGB i. V. m. § 36 BauGB zu erteilen.

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt, das ehemalige landwirtschaftliche Betriebsgebäude zu renovieren und zu einer Wohneinheit 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,
- 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 aufgegebene Nutzung vorzunehmen.

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Ziff. 1 BauGB werden erfüllt, die Sieben-Jahres-Frist gem. § 35 Abs. 4 Ziff. 1 BauGB ist derzeit aufgrund landesrechtlicher Regelungen außer Kraft gesetzt.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Sendermann
Beigeordneter

Himmelmann
Bürgermeister