

# Sitzungsvorlage

## öffentlich

|               |                              |
|---------------|------------------------------|
| Vorlage-Nr.:  | VO/0584/2017                 |
| Top-Nr.:      |                              |
| Fachbereich:  | 6 – Bauen, Planen,<br>Umwelt |
| Erstellt von: | Ludger Buckmann              |
| Datum:        | 24.08.2017                   |

### Betreff:

Bauantrag: Nutzungsänderung eines Betriebsleiterwohnhauses in ein Wohnhaus und Umbau einer Garage zu einer zweiten Wohneinheit sowie eines Gewächshauses zu Wohnwagenabstellplätzen

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| <b>Beratungsfolge:</b> |                          |
| 17.10.2017             | Bau- und Umweltausschuss |

### Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Betriebsleiterwohnhauses in ein Wohnhaus und Umbau einer Garage zu einer zweiten Wohneinheit sowie eines Gewächshauses zu Wohnwagenabstellplätzen auf dem Grundstück in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 43, Flurstück 95 gem. § 35 BauGB i. V. m. § 36 BauGB zu erteilen.

**Begründung:**

Der Antragsteller beabsichtigt, das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus in ein Wohnhaus sowie die separate Garage zu einem zweiten Wohnhaus umzubauen. Weiterhin soll das Gewächshaus zu einer Wohnwagenstellplatzanlage umgebaut werden.

In dem Verwaltungsrechtstreit zwischen dem Antragsteller und dem Kreis Coesfeld hat das Oberverwaltungsgericht NRW mit Urteil vom 6. Juli 2016, Az. 7 A 472/15, entschieden, dass der ehemalige Gartenbaubetrieb mit Betriebsleiterwohnhaus zulässigerweise errichtet worden ist und unter einer landwirtschaftlichen Nutzung nach § 35 Abs. 1 gedient hat.

Das nunmehr beantragte 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:

- a) das Vorhaben 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 mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) 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 aufgegebene Nutzung vorzunehmen.

Die strittige Erschließung des Grundstückes wurde durch eine Baulast auf dem Vordergrundstück sichergestellt, so dass alle vorgenannten Voraussetzungen erfüllt sind.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Sendermann

---

Bürgermeister