

Sitzungsvorlage

öffentlich

Vorlage-Nr.:	VO/0649/2017
Top-Nr.:	
Fachbereich:	6 – Bauen, Planen, Umwelt
Erstellt von:	Ludger Buckmann
Datum:	21.11.2017

Betreff:

Bauvoranfrage: Renovierung/Umbau und Erweiterung einer Wohnung sowie Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes zu Nebenräumen

Beratungsfolge:	
07.12.2017	Bau- und Umweltausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Renovierung/Umbau und Erweiterung einer Wohnung sowie Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Nebengebäudes zu Nebenräumen auf dem Grundstück in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 32, Flurstück 68 gem. § 35 BauGB i. V. m. § 36 BauGB zu erteilen.

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt, das ehemalige Landarbeiterwohnhaus mit einer Wohneinheit durch Umbau und Renovierung zu erweitern. Das landwirtschaftliche Nebengebäude soll zu Nebenräumen ungenutzt 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 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.

Auf Grund des Gesetzes zur Ausführung des BauGB in NRW vom 03.02.2015 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 31.12.2018 nicht anzuwenden. Die vorgenannte Voraussetzung trifft für das geplante Vorhaben zu.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Sendermann
Bürgermeister