

Sitzungsvorlage öffentlich



Vorlage-Nr.:	VO/113/2004
Top-Nr.:	
Fachbereich:	Bauamt
Erstellt von:	Ludger Buckmann
Datum:	08.09.2004

Betreff:

Bauantrag zur Nutzungsänderung eines Stallgebäudes und einer Scheune zu drei Wohnungen auf dem Grundstück Rechede 10 in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 12, Flurstück 9;
Bauherr: Werner Hölper, Rechede 10, 59399 Olfen

Beratungsfolge:

14.09.2004	Bau- und Umweltausschuss
------------	--------------------------

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Nutzungsänderung eines Stallgebäudes u. einer Scheune zu drei Wohnungen auf dem Grundstück Rechede 10 in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 12, Flurstück 9, wird gem. § 35 BauGB i. V. m. § 36 BauGB erteilt.

Begründung:

Der Antragsteller beabsichtigt den Umbau eines Stallgebäudes u. einer Scheune zu drei Wohnungen. Da das geplante 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.

Der Umbau des Stallgebäudes u. der Scheune dient jedoch nicht dem 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,

- f) neben den bisher zulässigen Wohnungen entstehen höchstens drei Wohnungen und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen

Bis auf § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchst. c) BauGB sind nach hiesiger Beurteilung 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.

Amtsleiter

Bürgermeister