

Sitzungsvorlage öffentlich



Vorlage-Nr.:	VO/061/2004
Top-Nr.:	
Fachbereich:	Bauamt
Erstellt von:	Ludger Buckmann
Datum:	08.12.2004

Betreff:

Bauanträge auf dem Grundstück Lützowstr. 18, Olfen-Kspl., Flur 27, Flurstück 33
Bauherr: Hedwig Pennekamp, Lützowstr. 18, 59399 Olfen

1. Nutzungsänderung des ehem. Betriebsleiterwohnhauses zu einem Zweifamilienhaus
(2. Wohnung für Familienangehörige zur Pflege)
2. Errichtung einer Wohnung (Wohnung Nr. 3)
3. Errichtung einer Wohnung (Wohnung Nr. 4)
4. Nutzungsänderung des Schweinestalles in ein Abstellraum u. Werkstatt für
Waschmaschinenverwertung
5. Errichtung einer Papageienvoliere

Beratungsfolge:

14.12.2004	Bau- und Umweltausschuss
------------	--------------------------

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zu den folgenden Bauanträgen:

1. Nutzungsänderung des ehem. Betriebsleiterwohnhauses zu einem Zweifamilienhaus
(2. Wohnung für Familienangehörige zur Pflege),
auf dem Grundstück Lützowstr. 18 in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 27, Flurstück 33, wird
gem. § 35 BauGB i. V. m. § 36 BauGB erteilt.
2. Errichtung einer Wohnung (Wohnung Nr. 3) und
3. Errichtung einer Wohnung (Wohnung Nr. 4),
auf dem Grundstück Lützowstr. 18 in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 27, Flurstück 33, wird
gem. § 35 BauGB i. V. m. § 36 BauGB unter der Voraussetzung erteilt, dass die
Bestimmungen des Landesgesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches gegeben sind.
4. Nutzungsänderung des Schweinestalles in einen Abstellraum u. einer Werkstatt für
Waschmaschinenverwertung,
auf dem Grundstück Lützowstr. 18 in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 27, Flurstück 33, wird
gem. § 35 BauGB i. V. m. § 36 BauGB erteilt unter der Auflage, dass eine Erweiterung der
jetzigen gewerblichen Nutzung ausgeschlossen wird.
5. Errichtung einer Papageienvoliere / Zuchtanlage,
auf dem Grundstück Lützowstr. 18 in der Gemarkung Olfen-Kspl., Flur 27, Flurstück 33, wird
gem. § 35 BauGB i. V. m. § 36 BauGB nicht erteilt.

Begründung:

Der Antragsteller beantragt die Genehmigung für bereits durchgeführte bauliche Vorhaben.

Zu 1. :

Der Antragsteller beabsichtigt den Umbau des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsleiterwohnhauses zu einem Zweifamilienwohnhaus. Durch den Anbau soll eine Wohneinheit für ein Familienmitglied entstehen. Das geplante Vorhaben liegt im Außenbereich. Eine Beurteilung des Vorhabens erfolgt daher nach § 35 BauGB.

Nach § 35 Abs. 1 Ziff. 1 ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es u. a. einem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Der Umbau des Betriebsleiterwohnhauses 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. 5 BauGB sind sonstige Vorhaben zulässig, wenn die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen folgende Voraussetzungen erfüllt:

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

Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Der Sohn soll die Wohnung beziehen. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Zu 2. und 3. :

Der Antragsteller beabsichtigt den Umbau eines Stallgebäudes zur Wohnungsnutzung. Da die geplanten Vorhaben im Außenbereich liegen, erfolgt die Beurteilung nach § 35 BauGB.

Nach § 35 Abs. 1 Ziff. 1 ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es u. a. einem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Der Umbau des Stallgebäudes 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

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.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, unter der Voraussetzung, dass die o. g. Bestimmungen des Landesgesetzes zur Ausführung des BauGB gegeben sind.

Zu 4. :

Der Antragsteller beabsichtigt den Umbau eines Schweinestalles in einen Abstellraum und einer Werkstatt für Waschmaschinenverwertung. Da das geplante Vorhaben im Außenbereich der Stadt Olfen liegt, erfolgt eine Beurteilung nach § 35 BauGB.

Nach § 35 Abs. 1 Ziff. 1 ist ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es u. a. einem landwirtschaftlichen Betrieb dient.

Der Umbau des Schweinestalles 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

Bis auf § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe c) BauGB sind alle Voraussetzungen erfüllt.

Auf Grund des Gesetzes zur Ausführung des BauGB in NRW vom 17.12.2003 ist die Sieben-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, dass gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, unter der Voraussetzung, dass eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung ausgeschlossen wird.

Zu 5. :

Der Antragsteller beabsichtigt den Umbau von 2 Hühnerställen zu 2 Volieren zur Papageienhaltung. Das Vorhaben liegt im Außenbereich der Stadt Olfen, so dass eine Beurteilung nach § 35 BauGB erfolgt.

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.

Die Errichtung von 2 Volieren zur Papageienhaltung dient jedoch keinem landwirtschaftlichen Betrieb, so dass zu beurteilen ist, ob es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich handelt.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB sind sonstige Vorhaben im Einzelfall zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Das Grundstück, auf dem die Baumaßnahme ausgeführt ist, ist im Flächennutzungsplan der Stadt Olfen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Baumaßnahme dient keinem landwirtschaftlichen Betrieb, so dass das Vorhaben im Widerspruch zu der im Flächennutzungsplan niedergelegten Entwicklung des Gemeindegebietes steht und damit öffentliche Belange beeinträchtigt.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen, dass gemeindliche Einvernehmen nicht zu erteilen.

Beigeordneter

Bürgermeister