

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	03.11.2016	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	09.11.2016	

Betreff:

Bauvoranfrage zur Umnutzung eines Wohnhauses mit FeWo im OG in ein Ladenlokal mit drei FeWo und Apartment
Sachverhalt:

Der Antrag auf Bauvorbescheid zusammen mit der Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis ist hier am 21.09.16 eingegangen.

Der Antragsteller beantragt die Umnutzung eines Wohnhauses mit Ferienwohnung im OG in ein Ladenlokal mit drei Ferienwohnungen + Apartment.

Durch die Bauvoranfrage soll vorab die grundsätzliche Zulässigkeit der vorgenannten Maßnahme abgeklärt werden. Die Feinplanung wird mit dem anschließenden Bauantrag vorgelegt.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist im vorliegenden Fall nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Danach ist das Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf-Teil A“ im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus/Ortsmitte“. Dieses Gebiet dient überwiegend der Unterbringung von touristischen Anlagen und Einrichtungen, worunter auch die unterschiedlichen Formen der Gästebeherbergung gefasst sind. Weiterhin sind hier auch Wohngebäude, geschäftlich-gewerbliche Nutzungen und Anlagen für Verwaltungen etc. zulässig.

Die Nutzung durch Ferienwohnungen und ein Ladenlokal ist somit zulässig.

Das Ladenlokal soll durch ein Maklerbüro u. das Apartment als Übernachtungsmöglichkeit für diesen genutzt werden.

Im gesamten Bereich des B-Plans Dorf gilt zum Erhalt der vorhandenen Bevölkerungsstruktur § 2 Abs. 1 der Erhaltungssatzung, Nutzungsänderungen bedürfen der Genehmigung. Die Aufgabe von Wohnraum ist nur bei der Errichtung neuen Wohnraums auf einem Grundstück des gleichen Eigentümers möglich. Die dadurch geschaffene Nutzungsbindung ist grundbuchlich festzuhalten.

Das Haus wurde bisher als Wohnhaus genutzt. Die Nutzung des Apartments als zeitweise Übernachtungsmöglichkeit ist daher nicht zulässig, das Apartment darf ausschließlich als Dauerwohnung genutzt werden, was grundbuchlich festzuhalten ist.

Das Gebäude ist ein Bestandsgebäude. Es wird kein weiterer Gebäudekörper auf dem Grundstück errichtet, d.h. die Grundflächenzahl auf dem Grundstück wird nicht erhöht.

Die Erschließung (Zugang) zu den Ferienwohnungen soll verändert und im Obergeschoss zur besseren Belichtung eine neue Dachgaube eingebaut werden.

Dachgauben sind zulässig; die Überprüfung der Maße, Fenstergröße, Sprosseneinteilung etc. nach der Gestaltungssatzung erfolgt bei Vorlage des detaillierten Bauantrages.

Das vorhandene kleine Flachdach am Gebäude soll zukünftig als Dachterrasse durch die obere Ferienwohnung genutzt werden, dies ist nach den Festsetzungen des BPlans nicht ausgeschlossen. Terrassen werden bei der Größe der Grundfläche nicht mitangerechnet.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung I und II. **Gemäß § 12 Abs. 2 der Gestaltungssatzung sind freistehende Treppen an Gebäuden mit mehr als 6 Auftritten nicht zulässig. Der Zugang zur Ferienwohnung im OG muss über eine innenliegende Treppe erfolgen.**

Weiterhin liegt das Grundstück im Bereich der Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog. Gemäß § 3 der Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB).

Hier wird die Genehmigung nach Bauerhaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Antrag auf Umnutzung eines Wohnhauses beantragt. Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen und ggfls. zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 30 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB wird erteilt.

NEU Stand 08.11.

Bei Erschließung der Ferienwohnung im OG durch eine innenliegende Treppe und Nutzung des Apartments als Dauerwohnung kann das Einvernehmen nach § 30 Abs.1 BauGB in Verbindung mit §172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB erteilt werden.

Spiekeroog, den 08.11.2016 (Brandt, Desiree)	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Anlage-1
Lageplan