

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

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

Betreff:**Bauvoranfrage: Umbau u. Sanierung eines Restaurants zu drei Ferienwohnungen, einem Büro und einem Rezeptionsbereich**
Sachverhalt:

Der Antrag auf Bauvorbescheid ging hier am 19.09.16 ein, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis erfolgte am 26.09.16. Zur bestehenden Bauvoranfrage folgte am 27.09.16 noch ein Nachfolgeantrag.

Die Antragsteller beantragen die Nutzungsänderung und den Umbau eines Restaurants zu drei Ferienwohnungen, Büro und Rezeptionsbereich. Zusätzlich soll eine der Ferienwohnungen noch eine kleine Veranda erhalten.

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 „Wohnen/Ferienwohnen“. Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dient dieses Gebiet überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für das Wohnen sowie für die Gästebeherbergung.

Folgende Hauptnutzungen sind hier zulässig:

1. Wohngebäude mit mindestens einer Wohnung zum dauernden Aufenthalt
2. Unterkünfte zur Gästebeherbergung
3. Räume für freie Berufe

Eine Dauerwohnung im Sinne dieser Festsetzung ist die Wohnung, die durch den Inhaber der Wohnung (Eigentümer, Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte) als vorwiegend benutzte Wohnung genutzt und als Schwerpunkt der Lebensbeziehungen vorgehalten wird.

Die Antragsteller bewohnen einen Teil des Gebäudes selber. Sie beabsichtigen, das vorhandene Gebäude zu sanieren und umzubauen, unter Beibehaltung der selbstgenutzten Dauerwohnung. Die Verpflichtung zur Vorhaltung einer Dauerwohnung ist somit erfüllt.

Weiterhin sind hier Räume für freie Berufe zugelassen, um die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zuzulassen. Diese Festsetzung zielt in erster Linie darauf ab, die Wohnnutzung mit der freiberuflichen Nutzung in einem Gebäude zu verknüpfen.

Die Nutzung durch Büro und Rezeptionsbereich bietet keinen besonderen Störgrad und ist mit den anderen Nutzungen gut verträglich.

Inseltypische Veranden dürfen eine Grundfläche von 40m² nicht überschreiten und müssen in eingeschossiger Bauweise an das jeweilige Hauptgebäude angebaut sein.

Die Veranda hat eine Größe von 7m², eine weitere Veranda ist nicht vorhanden. Diese zusätzliche Fläche wird gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht zugerechnet.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung I und II.

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 Umbau und Umnutzung eines Restaurants 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.

Spiekeroog, den 28.10.2016	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(<i>Brandt, Desiree</i>)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Anlage-1
Lageplan