

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

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

Betreff:**Umbau von 2 Ferienwohnungen****Sachverhalt:**

Der Bauantrag ist bei der Gemeinde Spiekeroog am 04.10.16 eingegangen, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund erfolgte am 11.10.16.

Die Antragsteller beantragen den Umbau von zwei Ferienwohnungen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf-Teil A“ im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus Ortsmitte“.

Dieses Gebiet dient überwiegend der Unterbringung von touristischen Anlagen und Einrichtungen, womit auch die unterschiedlichen Formen der Gästebeherbergung gefasst sind.

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.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen BPlan „Dorf-Teil A“	Bauantrag
Größe Baugrundstück	773 m ²
600-800 m ² Grundfläche max. 180 m ² pro bauliche Anlage zulässig	Wohnhaus 1 = 101,60m ² Wohnhaus 2 = 163,93 m ² Bestandsgebäude
Vollgeschosse I	VG I
Traufhöhe bis 3,50m	2,81m
Firsthöhe bis 8,50m	7,19m

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung I und II.

Festsetzung Baugestaltungssatzung I u. II	Bauantrag
Fenster aus Holz od. Kunststoff, grün oder weiß	Holzfenster, weiß
Wandflächen Sichtmauerwerk	die zuzumauernden Fensteröffnungen werden außen mit den gleichen Verblendsteinen wie das Bestandsgebäude geschlossen
Holzfenster Teilung durch Sprossen ab einer Fenstergröße von 0,6m ²	Im oberen Bereich der Fenster im EG erfolgt eine Teilung durch Sprossen, im unteren Bereich nicht, da diese auch in den Bestandsfenstern nicht vorhanden ist, die neuen Fenster aber dem Bestandsgebäude angepasst werden.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Bestandsgebäude.

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.

Im Jahr 2011 wurde neben dem Gebäude ein Einfamilienhaus als privat genutzter Wohnraum gebaut, der Dauerwohnraum ist somit gegeben.

Die Baugenehmigung erfolgte weiterhin mit der Auflage, dass die beiden Flurstücke im Grundbuch eine wirtschaftliche Einheit bilden, auch dies ist erfolgt.

Es sind keine Anbauten, Erweiterungen oder Dachgauben geplant, Wohnung Nr.3 im Erdgeschoss erhält eine separate Tür und zwei neue Fenster.

Das Grundstück liegt 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).

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (Landkreis Wittmund) im Einvernehmen mit der Gemeinde Spiekeroog erteilt.

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 08.11.2016	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:

(Brandt, Desiree)		RAT	Ja:	Nein:	Enth.:
-------------------	--	------------	-----	-------	--------

Anlagenverzeichnis:

Anlage-1
Anlage-2
Lageplan