

Gemeinde Spiekeroog

Bau- und Grundstücksordnung

Vorlagen-Nr.
01/001/2017

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Spiekeroog	16.01.2017	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	17.01.2017	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	26.01.2017	

Betreff:

Umbau und Umnutzung von Gemeinschaftsräumen zu Wohnräumen

Sachverhalt:

Der Bauantrag ist bei der Gemeinde Spiekeroog am 14.12.16 eingegangen, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund erfolgte am 22.12.2016.

Die Antragsteller beantragen die Umnutzung und Zusammenlegung von Gemeinschaftsräumen in Wohneinheiten.

Hierzu wurde am 06. Juli 2016 die Bauvoranfrage vom LK Wittmund positiv beschieden.

Der jetzige Bauantrag ist etwas umfangreicher, wie die Bauvoranfrage, allerdings geht es hier nur um die Nutzungsänderung einzelner Räume.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dorf-Teil B. Da dieser z.Zt. noch keine Planreife hat, ist der vorliegende Bauantrag nach dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8C „Ortsmitte-West“ zu prüfen.

Das betreffende Grundstück liegt im Sondergebiet für Kur-, Heil- u. Erholungszwecke. Dieses Gebiet ist für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für gesundheitliche, sportliche u. kulturelle Zwecke, sowie Wohnungen für Aufsichts- u. Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber u. Betriebsleiter ausgewiesen.

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 Bebauungsplan 8C Ortsmitte-West	Bauantrag
Baugrundstück Mindestgröße 600 m ²	Gesamtgröße (4 Grundstücke) = 3.745 m ²
Gebäude	Bestandsgebäude

Die Kubatur des Gebäudes wird nicht verändert, es sind keinerlei Anbauten oder Erweiterungen geplant.

Hier sollen innenliegende Wände entfernt oder neu gezogen werden, um dadurch zukünftig einige Gemeinschaftsräume als einzelne Wohneinheiten nutzen zu können.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung I u. II.

Des Weiteren 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 Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes beantragt. Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen und ggfls. zu erteilen.

Es liegen keine Versagungsgründe vor.

Beschlussvorschlag:

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

Spiekeroog, den 11.01.2017	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Baubeschreibung
- Erklärung-Nutzungsänderung
- Haus Seerose - Ansichten
- Haus Seerose - Ansichten-2
- Haus Seerose - Bestand
- Haus Seerose Umbau EG
- Haus Seerose Umbau OG
- Lageplan