

**BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

↓ <b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Spiekeroog	07.02.2017	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog		
Rat der Gemeinde Spiekeroog		

**Betreff:****Nutzungsänderung von Ferienwohnungen in Dauerwohnraum****Sachverhalt:**

Der Bauantrag und die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund sind am 11.01.2017 hier eingegangen.

Der Bauherr beantragt die Nutzungsänderung von zwei Ferienwohnungen in Dauerwohnraum.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf–Teil A“ im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Ferienwohnen“. Dieses Gebiet dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für das Wohnen sowie für die Gästebeherbergung.

Durch diese Festsetzung soll die vorhandene und planerisch gewollte Mischung von Dauerwohnen und Gästebeherbergung gesichert werden.

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)

<b>Festsetzungen BPlan Dorf – Teil A</b>	<b>Antrag Nutzungsänderung</b>
Je Baugrundstücksgröße bei einer Größe von max. 600 m <sup>2</sup> ist eine Grundfläche von 150m <sup>2</sup> pro bauliche Anlage zulässig	Baugrundstück 560 m <sup>2</sup> Bauliche Anlage 195,60 m <sup>2</sup>
Diese Festsetzung gilt nicht für vorhandene zulässigerweise entstandene Gebäude	Bestandsgebäude
Vollgeschosse I	erfüllt
Traufhöhe 2,20-3,50 m	erfüllt
Firsthöhe max. 8,50 m	erfüllt

Es handelt sich hier um ein Bestandsgebäude, die Kubatur des Gebäudes wird nicht verändert, An- oder Umbauten werden nicht vorgenommen.

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung I und II und der Erhaltungssatzung der

Gemeinde Spiekeroog (Lageplan 1 – Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur). 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 BauGB in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB wird erteilt.

Spiekeroog, den 30.01.2017	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
( <i>Brandt, Desiree</i> )	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

Grundriss  
Lageplan