

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Spiekeroog	18.05.2017	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.05.2017	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	01.06.2017	

Betreff:**Umnutzung von zwei Büroräumen in eine Ferienwohnung****Sachverhalt:**

Der Bauantrag ist am 24.03.2017 hier eingegangen, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund erfolgte am 05.04.2017.

Am 02.10.2016 wurde hierzu der Antrag auf Umbau und Umnutzung eines Restaurants zu drei Ferienwohnungen und Büroräumen gestellt und am 31.01.2017 die Baugenehmigung vom LK Wittmund erteilt.

Der Bauherr beantragt nun im Nachtrag zu dieser Baugenehmigung eine erneute Nutzungsänderung von zwei Büroräumen in eine Ferienwohnung.

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)

Festsetzungen BPlan Dorf – Teil A	Antrag Nutzungsänderung
Wohngebäude mit mindestens 1 Dauerwohnung	erfüllt
Bei Schaffung neuer Unterkünfte zur Gästebeherbergung ist ab einer Größe von 200 qm eine Dauerwohnung festgeschrieben	Größe der FeWo nur ca. 30 qm, daher keine weitere Dauerwohnung notwendig

Es handelt sich um ein Bestandsgebäude, die Antragsteller bewohnen einen Teil des Gebäudes selber. Es wird kein weiterer Gebäudekörper auf dem Grundstück errichtet, d.h. die Grundflächenzahl auf dem Grundstück wird nicht erhöht.

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung 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 09.05.2017	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Lageplan
Nicht öffentlich - Skizze