

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.11.2017	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	28.11.2017	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	07.12.2017	

Betreff:**Bauvoranfrage - Erweiterung und Umgestaltung eines Ferienhauses****Sachverhalt:**

Der Antrag auf Bauvorbescheid für die Baumaßnahme „Erweiterung und Umgestaltung eines Ferienhauses“ ist hier am 10.11.17 eingegangen.

Fragestellung der Bauvoranfrage:

Zulässigkeit des Vorhabens in Bezug auf den Bebauungsplan und dessen Anforderungen gem. anliegenden Grundrissen, Lageplan und Wohnflächenberechnung gem. textl. Festsetzungen des Bebauungsplanes Punkt 2.

Erläuterung:

Das bestehende Ferienhaus soll durch eine Veranda an der Straßenseite erweitert werden. Außerdem soll der Grundriss den heutigen Anforderungen angepasst werden und die Möglichkeit für 2 separate Ferienwohnungen bieten.

Das gesamte Ferienhaus soll vom zukünftigen Besitzer selbst als Ferienwohnung für sich und seine Verwandtschaft genutzt und teilweise vermietet werden.

Durch die Bauvoranfrage soll vorab die grundsätzliche Zulässigkeit der vorgenannten Maßnahme abgeklärt 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.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dorf-Teil A“ im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen/Ferienwohnen“. Gemäß der textlichen Festsetzungen des B-Planes 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

Der Gemeinde und auch dem Landkreis liegt keine Bauakte/Baugenehmigung hierzu vor, der Landkreis hat erst Bauakten ab dem Jahr 1960.

Das Haus ist laut Verkaufsanzeige auf „immonet“ Baujahr 1939.
 Es ist davon auszugehen, dass zu Beginn des 2. Weltkrieges Wohnhäuser und keine Ferienhäuser gebaut wurden.

Daher entspricht die vorliegende Bauvoranfrage nicht, wie beschrieben, der „Erweiterung und Umgestaltung eines Ferienhauses“, sondern der „Erweiterung und Nutzungsänderung eines Wohnhauses“.

Das Haus wurde jedoch schon jahrelang als zwei separate Ferienwohnungen genutzt.

Nach den textlichen Festsetzungen ist die Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung ab einer Größe von 120m² nur im Zusammenhang mit der Schaffung und Nutzung mindestens einer Dauerwohnung zulässig.

Laut beiliegender Wohnflächenberechnung beträgt die Wohnfläche beider Wohnungen insgesamt 111,00 m², die Schaffung einer Dauerwohnung ist daher nicht notwendig.

Des Weiteren soll eine Veranda zur Straßenseite in der Größe von 5,50 x 3,00 m angebaut werden.

Inseltypische Veranden müssen in eingeschossiger Bauweise an das jeweilige Hauptgebäude angebaut sein, die Grundfläche darf max. 40m² betragen, die Vorgaben werden hier eingehalten. Diese zusätzliche Fläche wird gemäß der textlichen Festsetzungen der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht zugerechnet. Der Abstand von einem Meter zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche wird eingehalten.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung I und der Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog.

Beschlussvorschlag:

Die Zulässigkeit des Vorhabens „Erweiterung und Umgestaltung eines Ferienhauses“ in Bezug auf den Bebauungsplan und dessen Anforderungen gem. anliegenden Grundrissen, Lageplan und Wohnflächenberechnung gem. textl. Festsetzungen des Bebauungsplanes Punkt 2 ist gegeben.

Spiekeroog, den 14.11.2017	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Lageplan
- Nicht öffentlich - Wohnflächenberechnung
- Nicht öffentlich - Zeichnungen