

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bausschuss der Gemeinde Spiekeroog	22.03.2018	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	27.03.2018	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	05.04.2018	

Betreff:**Bauvoranfrage: Erweiterung und Umnutzung eines Gebäudeteils zu zwei Ferienwohnungen****Sachverhalt:**

Der Antrag auf Bauvorbescheid zusammen mit der Anforderung einer Stellungnahme ging hier am 05.03.18 ein.

Die Antragsteller beantragen die Erweiterung und Umnutzung eines Gebäudeteils zu zwei Ferienwohnungen.

Der hintere Teil des bestehenden Gebäudes soll durch eine Veranda im Erdgeschoss und eine Erweiterung und Gauben im Dachgeschoss vergrößert werden. Der Grundriss soll den heutigen Anforderungen angepasst werden und 2 separate Ferienwohnungen aufnehmen.

Der vordere Gebäudeteil mit Restaurant und Dauerwohnung im Dachgeschoss bleibt unverändert.

Durch die Bauvoranfrage soll vorab die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens in Bezug auf den Bebauungsplan und dessen Anforderungen abgeklärt werden. Die Feinplanung wird mit dem anschließenden Bauantrag vorgelegt.

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 den 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

Als untergeordnete Nutzungen sind u. a. Schank- u. Speisewirtschaften zulässig.

Gemäß den textlichen Festsetzungen ist die Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung ab einer Größe von 120 m² nur im Zusammenhang mit der

Schaffung und Nutzung mindestens einer Dauerwohnung zulässig.

Die Wohnfläche gem. Punkt 2 der textlichen Festsetzungen beider Wohnungen beträgt insgesamt 102,00 m², die Schaffung einer weiteren Dauerwohnung ist daher nicht notwendig.

Weiterhin soll jeweils an beiden Ferienwohnungen eine Veranda in der Größe von 3,50 x 3,00 m angebaut werden.

Inseltypische Veranden müssen in eingeschossiger Bauweise an das jeweilige Hauptgebäude angebaut sein, die Grundfläche darf max. 40m² betragen, dies wird hier eingehalten. Diese zusätzliche Fläche wird gemäß der textlichen Festsetzungen des B-Planes der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht zugerechnet.

Das Obergeschoss soll durch Dachgauben aufgewertet werden.

Dachgauben sind zulässig, die detaillierte Prüfung erfolgt mit Vorlage des Bauantrages.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung I.

Weiterhin 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 Genehmigung nach Bauerhaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Antrag auf Erweiterung und Umnutzung eines Gebäudeteils beantragt. Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen und ggfls. zu erteilen.

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 08.03.2018	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Nicht öffentlich - Bauzeichnungen
- Nicht öffentlich - Berechnungen
- Nicht öffentlich - Lageplan