

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	19.04.2018	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	24.04.2018	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	03.05.2018	

**Betreff:**

**Erneuter Bauantrag: Umbau und Umnutzung eines Wohnhauses mit einer Ferienwohnung im Obergeschoss zu einem Gebäude mit Ladenlokal, drei Ferienwohnungen und einem Appartement für Dauerwohnen**

**Sachverhalt:**

Der erneute Bauantrag zusammen mit der Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis ist hier am 12.03.18 eingegangen.

Die Antragsteller beantragen „Umbau und Umnutzung eines Wohnhauses mit einer Ferienwohnung im Obergeschoss zu einem Gebäude mit Ladenlokal, drei Ferienwohnungen und einem Appartement für Dauerwohnen“.

Zum jetzigen Bauantrag wurde am 21.09.2016 eine Bauvoranfrage und am 24.05.17 ein Bauantrag gestellt.

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hatte sein Einvernehmen nicht erteilt:

- die Erschließung der Ferienwohnung im OG sollte über eine innenliegende Treppe erfolgen (erfüllt, Änderung der Pläne)
- ein Brandschutznachweis nachgereicht werden (liegt bei)
- und die Nutzung des Appartements als Dauerwohnung nach der Definition im BPlan „Dorf-Teil A“ erfolgen (siehe aktuelle Baubeschreibung).

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 „Tourismus/Ortsmitte“. Dieses Gebiet dient überwiegend der Unterbringung von touristischen Anlagen und Einrichtungen, worunter auch die unterschiedlichen Formen der Gästebeherbergung gefasst sind. Weiterhin sind hier auch Geschäfts- u. Wohngebäude und Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Die Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung ist ab einer Größe von 120 qm Nutzfläche nur im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Schaffung und Nutzung einer Betreiberwohnung bzw. Dauerwohnung zulässig.

Der Bauherr hat hierzu eine aktuelle Baubeschreibung eingereicht (Anlage).

Hiernach soll das Appartement als Dauerwohnung an einem Mieter mit Erstwohnsitz auf Spiekeroog vermietet werden.

## Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

<b>Festsetzungen BPlan Dorf-Teil A“</b>	<b>Bauantrag</b>
Mindestgröße Baugrundstück 600 m <sup>2</sup>	Baugrundstück 305 m <sup>2</sup> , aber Bestandgebäude
Vollgeschosse I	Vollgeschoss I
Traufhöhe 2,20-3,50 m	Traufhöhe 3,50m
Firsthöhe max. 8,50 m	Firsthöhe 8,50m

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung I.

### **Bauliche Änderungen bei Bestandsgebäude**

<b>Festsetzung Baugestaltungssatzung I</b>	<b>Bauantrag</b>
Gesamtlänge der Gauben maximal 2/3 der Dachlänge	erfüllt
Dachneigung zwischen 20° und 30°	Die Dachneigung der Gaube wurde dem bestehenden Dach des Bestandsgebäudes angepasst.
Fensterhöhe max. 2/3 der Höhe der Fenster im darunterliegenden Geschoss	erfüllt, Fenster Gaube 0,80m, Fenster darunter 1,20m
Sprossenteilung Fenster bei Größe über 0,60 qm, zweiteilig	Fenstergröße nicht über 0,60 qm, daher keine Zweiteilung durch Sprossen notwendig
Abstand Fenster zur Gebäudekante mind. 1m	erfüllt
Material und Farbe der Fenster und Türen, weiß oder grün, aus Holz, bei Fenstern auch Kunststoff zulässig	Holztüren, Holzfenster

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog (Lageplan 1 und 2). 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).

Die Genehmigung nach § 2 dieser Satzung ist durch die Gemeinde zu erteilen, die baurechtliche Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

Hier wird die Genehmigung nach Bauerhaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Antrag auf Umbau und Umnutzung eines Wohnhauses beantragt.

Die Genehmigung ist daher durch die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Landkreis 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 unter der Bedingung erteilt, dass das Appartement als Dauerwohnung, wie in der Definition des B-Planes „Dorf-Teil A“ beschrieben, genutzt und dies unter Angabe der genauen Lage und Größe Bestandteil der Baugenehmigung wird.

Spiekeroog, den 06.04.2018	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<i>(Brandt, Desiree)</i>	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

- Nicht öffentlich - aktuelle Baubeschreibung
- Nicht öffentlich - Brandschutznachweis
- Nicht öffentlich - Lageplan
- Nicht öffentlich - Zeichnungen