

Gemeinde Spiekeroog Bau- und Grundstücksordnung	Vorlagen-Nr. 01/028/2018	
---	------------------------------------	--

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	24.05.2018	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	29.05.2018	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	07.06.2018	

Betreff:

Nutzungsänderung einer gastronomisch genutzten Fläche im Erdgeschoss zu einer Ferienwohnung

Sachverhalt:

Der Bauantrag ging hier am 22.03.18 ein, die Aufforderung zur Stellungnahme durch den Landkreis Wittmund erfolgte am 03.04.18, Eingang hier am 06.04.18.

Die Antragsteller beantragen die „Nutzungsänderung einer gastronomisch genutzten Fläche im Erdgeschoss zu einer Ferienwohnung“.

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 „Besonderes Wohngebiet“.

Zulässig sind hier Wohngebäude mit mindestens einer Dauerwohnung, darüber hinaus sind u.a. auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, sofern sie eine Dauerwohnung im Gebäude nachweisen können.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen B-Plan Dorf – Teil A	Bauantrag
Je Baugrundstücksgröße bei einer Größe von über 800 m ² ist eine Grundfläche von max. 210m ² pro bauliche Anlage zulässig	Baugrundstück 1117 m ² Bestandgebäude: Gesamtfläche: 362,014 m ² Nutzungsänderung: 116,56 m ²

Das Grundstück /Haus steht zurzeit zum Verkauf.

Bei dem betreffenden Grundstück handelt es sich um ein von der Gemeinde subventioniertes Grundstück. Über Vergabe/Verkauf entscheidet der Gemeinderat.

1984 wurden Vergaberichtlinien für den Verkauf der Grundstücke im Pollerdiek/Melksett beschlossen (siehe Anlage). Für die Gemeinde sind folgende Rechte im Grundbuch eingetragen:

- beschränkt persönliche Fremdenverkehrsdienstbarkeit für die Gemeinde
- Rückkaufassungsvormerkung für die Gemeinde
- beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde, dass mehrgeschossige Bauweise unterlassen wird.

Bei einem Antrag auf Vorkaufsrecht ist dies zu beachten, die Entscheidung hierüber trifft der Gemeinderat.

Laut Wohnflächenberechnung gibt es in dem Gebäude 6 Wohnungen. Auf den Plänen ist nicht ersichtlich, bei welcher der Wohnungen es sich um die Dauerwohnung handelt.

Die Dauerwohnung muss mind. 35 m² groß sein und ist auf demselben Grundstück unter eindeutiger Bestimmung nachzuweisen.

Nach der Wohnflächenberechnung ist keine der Wohnungen kleiner als 35 m².

Die Bestimmung (Lage, Größe) und Kennzeichnung der Dauerwohnung ist Bestandteil der Baugenehmigung (Bedingung Beschluss).

Das Grundstück liegt im Bereich der Baugestaltungssatzung II.

Hier wird eine Nutzungsänderung in einem Bestandsgebäude beantragt. Die Kubatur des Gebäudes wird nicht verändert.

Da Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mindestens einer Dauerwohnung zulässig sind, spricht nichts gegen die beantragte Nutzungsänderung.

Weiterhin liegt das Grundstück im Bereich der Erhaltungssatzung (Lageplan 1 – Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur) 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).

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

Hier wird die Genehmigung nach Bauerhaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Antrag auf Nutzungsänderung einer gastronomisch genutzten Fläche im Erdgeschoss zu einer Ferienwohnung beantragt.

Die Genehmigung ist also durch die Gemeinde im Einvernehmen mit dem Landkreis zu prüfen und ggfs. 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 die vorhandene Dauerwohnung unter Angabe der genauen Lage und Größe Bestandteil der Baugenehmigung wird und diese in den Plänen zur Baugenehmigung eindeutig gekennzeichnet wird.

Spiekeroog, den 25.04.2018		Abstimmungsergebnis:			
		Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
		VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)		RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Lageplan
 Nicht öffentlich - Plan-1
 Nicht öffentlich - Plan-2
 Nicht öffentlich - Plan-3
 Nicht öffentlich - Plan-4
 Nicht öffentlich - Plan-5
 Nicht öffentlich - Vergaberichtlinien-1984
 Nicht öffentlich - Weitervergaberichtlinien
 Nicht öffentlich - Wohnflächenberechnung