

**BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

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

**Betreff:****Errichtung von zwei Gauben und einem Balkon auf einem vorhandenen Mehrfamilienwohnhaus****Sachverhalt:**

Der Antrag auf Bauvorbescheid ging hier am 20.06.18 ein.

Die Antragsteller beantragen „Errichtung von zwei Gauben und einem Balkon auf einem vorhandenen Mehrfamilienwohnhaus“.

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.

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

<b>Festsetzungen B-Plan Dorf – Teil A</b>	<b>Antrag Nutzungsänderung</b>
Je Baugrundstücksgröße bei einer Größe von über 800 m <sup>2</sup> ist eine Grundfläche von max. <b>210m<sup>2</sup> pro bauliche Anlage</b> zulässig	Grundstück 810 m <sup>2</sup> Bestandgebäude mit 7 Wohnungen Wohnfläche alt 213 m <sup>2</sup> Wohnfläche neu 220 m <sup>2</sup>

Im Grundbuch ist folgende Dienstbarkeit eingetragen:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Spiekeroog des Inhalts, dass die im Obergeschoss des Wohn- u. Pensionshauses zu schaffenden Appartements oder Zimmer nur als Einrichtungen des Fremdenverkehrs betrieben werden und an einen jährlich wechselnden Mieterkreis vermietet werden dürfen“.

D.h. die Wohnungen im Obergeschoss dürfen nur als Ferienwohnungen genutzt werden.

In einer erneuten E-Mail schreibt der Architekt: „**Derzeit sind nach Auskunft des LK keine Ferienwohnungen in dem Gebäude angemeldet**, da meine Bauherrin keinen Wert auf Vermietung an Feriengäste legt, bleibt in diesem Bauantrag die derzeitige Nutzung als Dauerwohnung bestehen“.

- Die Wohnung im Obergeschoss darf laut der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nur als Ferienwohnung genutzt werden
- Beim Landkreis ist keine Nutzung als Ferienwohnung gemeldet / beantragt worden
- Bei der internen Prüfung des Gesamtobjektes wurde festgestellt, dass die Wohnung als Ferienwohnung vermietet wurde
- Bei der internen Prüfung des Gesamtobjektes wurden weitere Unstimmigkeiten festgestellt (Der Vermerk hierzu wird an den Landkreis zusammen mit der Stellungnahme weitergeleitet).

Derzeit ist nicht eindeutig ersichtlich, wie die Wohnung z.Zt. genutzt wird und zukünftig genutzt werden soll / darf.

Laut Aussage eines 2. Architekten sollen zum gleichen Haus noch zwei weitere unterschiedliche Bauanträge eingereicht werden, da zwischenzeitlich eine weitere Wohnung verkauft wurde.

Des Weiteren hat das Haus / die Wohnungen mehrere Eigentümer (Bruchteilseigentum). Das Dach ist Gemeinschaftseigentum, bei Änderungen am Dach (Gauben, Balkon) wird in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen. Die Wohnfläche ändert sich, nach dem Ausbau würde die Wohnfläche 7 m<sup>2</sup> mehr betragen.

- Hierzu ist ein Gemeinschaftsbeschluss der Eigentümergemeinschaft notwendig, welcher sich über Jahre (Klagen, siehe Nachbarinsel Langeoog) hinziehen kann.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB wird nicht erteilt, bis die derzeitige Lage und Nutzung aller sieben Wohnungen durch den Landkreis eindeutig geklärt ist.

Spiekeroog, den 10.07.2018	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

## **Anlagenverzeichnis:**

Nicht öffentlich - Ansichten  
Nicht öffentlich - Eintragung Grundbuch  
Nicht öffentlich - Lageplan  
Nicht öffentlich - Plan-1  
Nicht öffentlich - Plan-2  
Nicht öffentlich - Plan-3  
Nicht öffentlich - Plan-4  
Nicht öffentlich-Antragsplan Nachtrag  
Nicht öffentlich-Glasanteile  
Nicht öffentlich-Wohnflächen