

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.08.2018	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	28.08.2018	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	06.09.2018	

Betreff:**Erweiterung und Umnutzung eines Gebäudes zu zwei Dauerwohnungen und einer Gastronomiefläche****Sachverhalt:**

Der Antrag auf Bauvorbescheid ging hier am 19.07.18 ein, die Anforderung einer Stellungnahme durch den Landkreis erfolgte am 02.08.18.

Die Antragsteller beantragen die „Erweiterung und Umnutzung eines Gebäudes zu 2 Dauerwohnungen und einer Gastronomiefläche.“

Fragestellung der Bauvoranfrage:

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

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 den textlichen Festsetzungen des B-Planes sind hier als Hauptnutzung u. a. Wohngebäude mit mindestens einer Dauerwohnung und als untergeordnete Nutzung u. a. Schank- u. Speisewirtschaften zulässig.

Im vorderen Teil des Gebäudes befindet sich derzeit im Erdgeschoss ein Gastronomiebereich und im Obergeschoss eine kleine Dauerwohnung.

Der Gastronomiebetrieb soll zukünftig sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss stattfinden und dem Lebensunterhalt zweier hier ansässiger Familien dienen, d.h. die Dauerwohnung soll für den Gastronomiebereich umgenutzt werden, um diesen zu vergrößern und dadurch rentabel zu sein. Dieser Nutzungsänderung kann zugestimmt werden, da zum einen die beiden Dauerwohnungen im hinteren Gebäudeteil erhalten bleiben, des Weiteren zwei hier ansässigen Familien eine Existenzgründung auf der Insel ermöglicht wird und das Gastronomieangebot, welches derzeit viel zu gering ist, erweitert wird.

Die zwei Dauerwohnungen im hinteren Gebäudeteil sollen auch nach dem Umbau als Dauerwohnungen durch die beiden Familien genutzt werden.

Aufgrund des maroden baulichen Zustandes ist geplant, den hinteren Teil des Gebäudes abzureißen und in seiner ursprünglichen Form wieder aufzubauen. Hierbei überschreitet er zusammen mit dem bestehenden vorderen Gebäudeteil die max. zulässige Grundfläche für Hauptgebäude um ca. 35 m².

Des Weiteren überschreitet der hintere Baukörper mit den beiden Dauerwohnungen nach dem Wiederaufbau in geringfügigem Maße die Baugrenze.

Das Grundstück hat eine Größe von 460 m², daher ist hier eine Grundfläche pro bauliche Anlage von max. 150 m² zulässig.

Für die Überschreitung

- der zulässigen Grundfläche (Baukörper I)
- und der Überschreitung der Baugrenze (Baukörper I)

müsste gleichzeitig ein „Antrag auf Zulassung einer Abweichung / Ausnahme / Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt werden, eine Befreiung hiervon erteilt der Landkreis als Baugenehmigungsbehörde.

Weiterhin soll das Gebäude durch eine Veranda im Erdgeschoss und Gauben im Dachgeschoss vergrößert werden, um beiden Familien mit Kindern ausreichend Platz zu bieten. Die geplante Veranda im Erdgeschoss hat eine Größe von unter 40 m² und wird daher der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht zugerechnet, der erforderliche Grenzabstand wird eingehalten.

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

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung I und der Erhaltungssatzung. Alle Details werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft.

Beschlussvorschlag:

1. Das Vorhaben ist in Bezug auf den Bebauungsplan, mit Ausnahme der zulässigen Grundfläche und der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze, zulässig.
Hierfür müsste ein „Antrag auf Zulassung einer Abweichung / Ausnahme / Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt werden.
2. Der Nutzungsänderung der Dauerwohnung in Gastronomiefläche wird zugestimmt.

Spiekeroog, den 07.08.2018	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
<i>(Brandt, Desiree)</i>	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Erläuterungen

Nicht öffentlich - Lageplan

Nicht öffentlich - Pläne