

## BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	29.11.2018	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	30.11.2018	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	13.12.2018	

**Betreff:**  
**Teilabriss eines Gebäudeteils****Sachverhalt:**

Die Bauvoranfrage für den Teilabriss eines Gebäudeteils ging hier am 19.11.18 ein.

Fragestellung der Bauvoranfrage:

Zulässigkeit des Rückbaus (Abrisses) des hinteren Gebäudeteils in Bezug auf die Anforderungen der Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog gem. anliegendem Lageplan.

Durch die Bauvoranfrage soll vorab die grundsätzliche Zulässigkeit der vorgenannten Maßnahme abgeklärt werden.

Im hinteren Gebäudeteil befinden sich derzeit 2 Dauerwohnungen, Abstellfläche und die Küche des anschließenden ehemaligen Gastronomiebetriebes.

Aufgrund des maroden baulichen Zustandes soll der hintere Teil des Gebäudes abgerissen werden. Das vorhandene Gebäude entspricht in keinsten Weise den heutigen energetischen und bauordnungsrechtlichen Anforderungen, z.B. Treppen, Anforderungen an Aufenthaltsräume. Weiterhin ist die Bausubstanz auch durch einen Wasserschaden Anfang des Jahres komplett durchfeuchtet und marode. Eine Sanierung des Gebäudes ist daher nicht wirtschaftlich.

Ebenso soll der Schuppen/Gartenhaus im hinteren Grundstücksteil hälftig (die andere Hälfte gehört zum Nachbargrundstück) abgerissen werden.

Der vordere Gebäudeteil, der sich an das nebenstehende Gebäude anschließt, bleibt bestehen.

Für das Gebäude gab es in diesem Jahr schon zwei Bauvoranfragen, beiden wurde seitens des Rates nicht zugestimmt.

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.

Als Hauptnutzungen sind hier Wohngebäude mit mindestens einer Wohnung zum dauernden Aufenthalt, Unterkünfte zur Gästebeherbergung und Räume für freie Berufe zulässig.

Nach den textlichen Festsetzungen ist die Schaffung und Nutzung neuer Unterkünfte für die Gästebeherbergung ab einer Größe von 120 m<sup>2</sup> nur im Zusammenhang mit der Schaffung

und Nutzung mindestens einer Dauerwohnung zulässig.

Das Grundstück hat eine Größe von 460 m<sup>2</sup>, daher ist hier eine Grundfläche pro bauliche Anlage von max. 150 m<sup>2</sup> zulässig. In diesem Gebäude müsste gemäß der textlichen Festsetzungen des B-Planes eine Dauerwohnung von mind. 35 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

Die Festsetzung wird nach dem Abbruch erst nach Stellung eines neuen Bauantrages relevant.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung I.

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungssatzung der Gemeinde Spiekeroog (Lageplan 1 – Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur und Lageplan 2 – Wahrung der für das Erscheinungsbild typischen Bauten).

Da bei dem Wiederaufbau des rückwärtigen Teils mindestens eine Dauerwohnung geschaffen werden muss, bleibt die vorhandene Bevölkerungsstruktur, die sich durch eine ortsgebundene Wohnbevölkerung auszeichnet, bestehen.

Weiterhin soll nur der rückwärtige Teil abgerissen werden. Das vordere Bestandsgebäude, welches an das Nebengebäude grenzt, bleibt erhalten, damit bleiben auch die für das Erscheinungsbild des Nordseeheilbades Spiekeroog typischen Bauten gewahrt.

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.

Eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung durch die Baugenehmigungsbehörde ist nicht erforderlich, da der Abbruch des hinteren Gebäudeteils gemäß § 60 Abs. 2, Nr. 4 NBauO genehmigungsfrei ist, er muss aber der Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Wittmund) vor der Durchführung der Baumaßnahme schriftlich angezeigt werden.

Alle weiteren Details werden im Rahmen eines danach folgenden Bauantragsverfahrens geprüft.

**Beschlussvorschlag:**

Das Vorhaben Rückbau/Abriss des hinteren Gebäudeteils ist in Bezug auf die Erhaltungssatzung zulässig.

Spiekeroog, den 19.11.2018	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

Nicht öffentlich - Lageplan