

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	24.01.2019	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	29.01.2019	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	07.02.2019	

Betreff:**Bauvoranfrage zur Erweiterung eines bestehenden Gastronomiebetriebes****Sachverhalt:**

Der Antrag auf Bauvorbescheid ging hier am 07.01.19 ein.

Die Antragsteller beantragen die Erweiterung eines bestehenden Gastronomiebetriebes.

Fragestellung der Bauvoranfrage:

Prüfung der Möglichkeit der Erweiterung eines bestehenden Gastronomiebetriebes in einem denkmalgeschützten Gebäude um ein separates Gebäude mit ebenfalls gastronomischer Nutzung und Personalappartements im Dachgeschoss. Der Anschluss des neuen Gebäudes soll mit einem Verbindungstrakt erfolgen.

Durch die Bauvoranfrage soll vorab die grundsätzliche Zulässigkeit der vorgenannten Maßnahme abgeklärt werden. Die Feinplanung wird mit dem anschließenden Bauantrag vorgelegt.

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“. Gemäß den textlichen Festsetzungen des B-Plans dient dieses Gebiet überwiegend der Unterbringung von touristischen Anlagen und Einrichtungen

Zulässig sind hier u. a. Schank- u. Speisewirtschaften und Geschäfts- u. Wohngebäude.

Für das gleiche Grundstück wurde im April 1998 vom LK Wittmund die Baugenehmigung für einen verandaähnlichen Anbau an das denkmalgeschützte Bestandsgebäude zur Erweiterung der Gaststätte erteilt.

Der bestehende Gastronomiebetrieb hat zwei kleine Personalzimmer im Obergeschoss, demgegenüber befinden sich direkt die Gästetoiletten.

Da dringend Personalwohnraum für den Gastronomiebetrieb benötigt wird, soll auf dem Grundstück ein 2. Gebäude erstellt werden, welches mit einem Verbindungstrakt an das 1. Gebäude angeschlossen wird. Auch der Verbindungstrakt soll zur Bewirtung genutzt werden.

Im EG ist hier Gastronomiebereich und im OG zwei Personalwohnungen geplant. Um mehr Wohnraum und bessere Lichtverhältnisse zu schaffen, soll das Gebäude laut Angabe des Architekten durch mehrere Gauben im DG erweitert werden.

Die detaillierte Prüfung der Gauben erfolgt mit Vorlage eines Bauantrages.

Weiterhin ist die Erweiterung des Gastraums im EG durch eine Veranda geplant, die laut Berechnungsplan eine Brutto-Grund-Fläche von 39,30 m² hat.

Inseltypische Veranden müssen in eingeschossiger Bauweise an das jeweilige Hauptgebäude angebaut sein, die Grundfläche der Veranden darf insgesamt pro Hauptgebäude max. 25 % der Grundfläche des dazugehörigen Hauptgebäudes, max. 40m² nicht überschreiten. Die maximale Tiefe darf 4,00 m nicht überschreiten.

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff BauNVO)

Festsetzungen B-Plan Dorf – Teil A	Bauvoranfrage
<p>Je Baugrundstücksgröße bei einer Größe von über 800 m² ist eine Grundfläche von max. 210m² pro bauliche Anlage zulässig</p> <p>1.Gebäude -Bestandsgebäude -steht unter Denkmalschutz</p> <p>2.Gebäude</p>	<p>Grundstück 1.021 m²</p> <p><u>BGF-Fläche:</u> EG für Gastronomie = 94,30 m² Verbindungstrakt, auch für Gastronomie = 18 m² OG = 2 Personalwohnungen (Größe aus Plänen nicht ersichtlich, durch die Dachschrägen wahrscheinlich etwas kleiner als im EG)</p>
<p><u>Veranden:</u> eingeschossig und Anbau an das Hauptgebäude</p> <p>25 % der Grundfläche des Gebäudes, max. 40 m²</p>	<p>erfüllt</p> <p>erfüllt, BGF Veranda = 39,30 m²</p>

Gemäß der überbaubaren Fläche des Grundstückes laut B-Plan und der Grundstücksgröße ist die Errichtung eines 2. Gebäudes möglich.

Die Veranda erfüllt die max. zulässige Größe und ist somit zulässig.

Abstände auf demselben Baugrundstück

Gemäß § 7 Abs. 1 S. 1 NBauO muss zwischen Gebäuden auf demselben Baugrundstück, die nicht unmittelbar aneinander gebaut sind, ein Abstand gehalten werden, der so zu bemessen ist, als verlief zwischen ihnen eine Grenze. Satz 1 gilt entsprechend für andere bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.

Der vorgeschriebene Grenzabstand zwischen den beiden Gebäuden von 6 m wird eingehalten, dennoch sind sie durch den Verbindungstrakt miteinander verbunden.

Zu prüfen ist, ob der Verbindungstrakt an sich zulässig ist und ob vom Gebäude 2 ein Verbindungstrakt zum Gebäude 1, welches unter Denkmalschutz steht, zulässig ist. Gemäß der Erhaltungssatzung muss die Gemeinde hier ihr Einvernehmen erteilen.

Laut Aussage des Architekten hat im Vorfeld aufgrund des Denkmalschutzes des bestehenden Gebäudes ein Vorgespräch mit Frau Reinema von Landkreis Wittmund stattgefunden, welche sich daraufhin bei Herrn Rothlübbers-Tholen aus Oldenburg rückversichert hat.

Die Möglichkeit der Bebauung in der dargestellten Größe wird von diesen Seiten aus grundsätzlich positiv gesehen.

Die Prüfung und die Entscheidung über die bau- und denkmalrechtlichen Belange liegen im Zuständigkeitsbereich der Baugenehmigungsbehörde in Abstimmung mit der Denkmalbehörde

Grenzabstände

Nach § 5 Abs. 1, Satz 1 NBauO müssen Gebäude mit allen auf ihren Außenflächen oberhalb der Geländeoberfläche gelegenen Punkten von den Grenzen des Baugrundstücks Abstand halten, der Abstand beträgt mind. 3 m. Dies gilt entsprechend für andere bauliche Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen

Inseltypische Veranden dürfen gemäß B-Plan „Dorf-Teil A“ die Baugrenzen überschreiten, ein Abstand von 1m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten. Dieser Abstand wird hier eingehalten.

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

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

Hier wird die Möglichkeit der Erweiterung eines bestehenden Gastronomiebetriebes beantragt.

Auf der Südseite des Grundstückes befindet sich wahrscheinlich ein Altdeich, der durch die Erweiterung nicht beeinträchtigt werden soll. Daher wurden nachträglich geänderte Antragsunterlagen zur Erweiterung des Gastronomiebetriebes eingereicht. (Anlage 4 – 9)

Beschlussvorschlag:

1. Das Vorhaben ist in Bezug auf den Bebauungsplan mit Ausnahme des Verbindungstraktes zulässig.
2. Der Anbindung des Gebäudes 2 zum denkmalgeschützten Bestandsgebäude durch einen Verbindungstrakt wird ausschließlich aufgrund des dringend benötigten Gastraumes zur Gästebewirtung nach § 2 der Erhaltungssatzung zugestimmt.
3. Die zwei Personalwohnungen im OG müssen eindeutig nach Lage und Größe bestimmt und gekennzeichnet und Bestandteil der Baugenehmigung werden

Spiekeroog, den 24.01.2019	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Berechnungen

Nicht öffentlich - Lageplan

Nicht öffentlich - Pläne

Nicht öffentlich -BRI BAUVORANFRAGE Änderung 21 02 2019

Nicht öffentlich-Ansichten SÜD + OST Variante 2 21 01 2019

Nicht öffentlich-Ansichten WEST + NORD Variante 2 21 01 2019

Nicht öffentlich-GRUNDRISS DG Variante 2 21 01 2019

Nicht öffentlich-GRUNDRISS EG Variante 2 21 01 2019

Nicht öffentlich-Lageplan VARIANTE 2 21 02 2019