

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	12.04.2019	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	12.04.2019	

**Betreff:****Nutzungsänderung eines bestehenden Informationspavillons in eine Verkaufsstelle für Speiseeis****Sachverhalt:**

Der Bauantrag ging hier am 01.04.2019 ein.

Die Antragsteller beantragen die Nutzungsänderung eines bestehenden Informationspavillons in eine Verkaufsstelle für Speiseeis (Außerhausverkauf), Nutzung als Nebennutzung der benachbarten Hauptnutzung einer Bäckerei.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kurzentrum“.

Das Sonstige Sondergebiet „Konzentrationszone Kurwesen“ dient der Einrichtung von Anlagen und Einrichtungen des Kurwesens sowie für Freizeit, Erholung und Tourismus.

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.

Der Pavillon ist ein Bestandsgebäude und hat eine Fläche von 12,91 m<sup>2</sup>.

Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind als Nutzungen u.a. Einzelhandelsbetriebe zugelassen.

Die Verkaufsstelle für Speiseeis als Nebennutzung der Bäckerei gehört zum Einzelhandel und ist somit zulässig.

**Verkaufsraum / Aufenthaltsraum:**

Nach der Rechtsprechung ist ein Raum bereits als Aufenthaltsraum anzusehen, wenn dieser objektiv für einen nicht ganz kurzen Aufenthalt, sei es auch nur tagsüber und in der warmen Jahreszeit, geeignet ist.

Zu Aufenthaltsräumen zählen beispielsweise Wohnräume, Schlafräume und Küchen sowie Büro- und Verkaufsräume.

Nach § 43 Abs. 1 NBauO müssen Aufenthaltsräume eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von mind. 2,40 m über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche haben.

Die Traufhöhe des Pavillons beträgt 2,38 m, die Firsthöhe 3,08 m, damit erfüllt die Höhe der Grundfläche die vorgenannten Voraussetzungen.

Die Grundfläche für den reinen Verkauf von Speiseeis ist ausreichend, da die Herstellung des Speiseeises im gegenüberliegenden Eislabor erfolgt, für welches vom Landkreis bereits die Baugenehmigung erteilt wurde.

Der Verkauf erfolgt zur Bäckerei hin, damit wird die öffentliche Verkehrsfläche nicht tangiert.

Umkleide-, Wasch-, Toiletten- u. Pausenräume für das Personal sind in der nebenliegenden Bäckerei vorhanden.

Gemäß § 20 Abs. 1 der DVO-NBauO (Allgemeine Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung) muss die Größe der Öffnungen für notwendige Fenster im Rohbaumaß insgesamt mindestens ein Achtel der Netto-Grundfläche des Raumes betragen. Das ist hier erfüllt.

Gemäß § 33 Abs. 1 NBauO müssen für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungsweg ins Freie vorhanden sein.

Nach § 37 Abs. 3 können an Fenster und Türen, die bei Gefahr der Rettung von Menschen dienen, wegen des Brandschutzes besondere Anforderungen gestellt werden,

So muss hier nach § 20 Abs. 2 DVO-NBauO Fenster, die als Rettungsweg dienen, eine Mindestgröße von 0,90 m Breite und 1,20 m Höhe haben. Weiterhin darf nach Satz 2 die Höhe ihrer Brüstungen nicht mehr als 1,20 m betragen. Diese Vorgabe ist hier erfüllt.

Auf die bestehenden Wasserleitungen unterhalb des Pavillons wurde hingewiesen und daraufhin seitens des Bauherrn Kontakt mit dem OOWV aufgenommen.

Das Grundstück liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Baugestaltungssatzungen I und II.

Im gesamten Bereich des B-Plans Noorderpad gilt zum Erhalt der vorhandenen Bevölkerungsstruktur § 2 Abs. 1 der Erhaltungssatzung. Nach § 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 erteilt die Gemeinde Spiekeroog. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Wittmund) im Einvernehmen mit der Gemeinde Spiekeroog erteilt.

Hier wird die Genehmigung nach Bauerhaltungssatzung im Zusammenhang mit dem Antrag auf Nutzungsänderung eines bestehenden Pavillons beantragt. Die Genehmigung ist also durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zu prüfen und gegebenenfalls zu erteilen.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen nach § 30 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Satz 1, Nr. 2, Nr. 1 BauGB wird erteilt.

Spiekeroog, den 02.04.2019	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

## **Anlagenverzeichnis:**

Nicht öffentlich - Berechnungen  
Nicht öffentlich - Foto Bestand  
Nicht öffentlich - Lageplan  
Nicht öffentlich - Zeichnungen