

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	17.04.2019	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.04.2019	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	02.05.2019	

Betreff:**Beratung und Beschluss über die Genehmigung eines Teilabrisses nach Erhaltungssatzung****Sachverhalt:**

Auf der Grundlage einer Bauvoranfrage, behandelt durch die Gremien unter Vorlage 1/117/2018, hat die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Wittmund am 08.01.2019 der Gemeinde Spiekeroog mitgeteilt, dass diese Bauvoranfrage wegen Nichtzuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde an die Gemeinde zurückgesandt wird und die Gemeinde dem Antragsteller einen Bescheid nach Erhaltungssatzung zukommen zu lassen hat. Unter der Beachtung des verneinenden Beschlusses zum Teilabriss zur Vorlage 1/117/2018 hat die Verwaltung gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 eine verpflichtende Anhörung des Betroffenen, mit dem Hinweis auf die beabsichtigte „negative“ Bescheidung, durchgeführt. Der Betroffene wurde mit Schreiben vom 31.01.2019 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahme ging nach beantragter Verlängerung der Abgabezeit am 29.03.2019 bei der Verwaltung ein.

Gemäß der Spiekerooger Erhaltungssatzung im Zusammenhang mit § 172 BauGB kann und darf die Gemeinde nach § 172 Abs. 3:

„In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 [zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt] darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

nur unter den benannten Bedingungen den Teilabriss versagen.

Durch die Stellungnahme des Betroffenen werden hinreichende Begründungen erbracht, so dass an einer Versagung des Teilabrisses erhebliche rechtlich Zweifeln bestehen.

Nach § 172 Abs. 4:

„In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 2 [zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung] und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn...“

ist eine Genehmigung zu erteilen, wenn hinreichend Begründungen vorgebracht werden.

Die Begründung der wirtschaftlichen Unrentierlichkeit ist aus der Sicht der Verwaltung nicht hinreichend bzw. vollumfassend.

Begründung dieser Sichtweise:

1. Dass eine Sanierung des beantragten abzureisenden Gebäudeteils aufgrund seines derzeitigen Zustandes als unrentierlich darstellt wird, wird nicht in Frage gestellt. Ob die hohen Kosten und damit die eintretende Unrentierlichkeit zur Beurteilung nach Erhaltungssatzung und § 172 Abs. 3 im vollen Umfang zur Betrachtung und Berechnung herangezogen werden können, wird in Frage gestellt. Da die Schäden am Gebäude, nach einem nicht reparierten Wasserschaden aus 2017 und der jahrelangen nicht hinreichenden, substanzerhaltenden Gebäudeunterhaltung ursächlich für den heutigen Zustand sind und daher, wenn auch nicht durch ihn verursacht, den Antragsteller zugerechnet werden müssen.
2. Die Unrentierlichkeit einer Sanierung wird nur für den hinteren Gebäudeteil nachgewiesen. Für den vorderen Teil wird in der Stellungnahme des Antragstellers von einer rentierlichen Sanierung im Bestand ausgegangen. Aus Sicht der Verwaltung sind beide Gebäudeteile als Gesamtobjekt / Gesamtmaßnahme zu sehen und zu bewerten. Hier weist der Antragsteller nach, dass für ihn ein Abriss des hinteren Teils mit einem Ersatzneubau und eine Sanierung des vorderen Teils als Gesamtmaßnahme rentierlich erscheint.

Aus den Entwurfszeichnungen zur Stellungnahme geht hervor, dass im gesamten Objekt eine Dauerwohnung nach § 44 NBauO mit 42 m² Wohnfläche im Bestand nach heutiger Einschätzung rechtlich besteht. Alle restlichen Flächen sind Gewerbe- oder Abstellflächen, sowie nach NBauO Aufenthaltsflächen aber keine Wohnfläche zum Dauerwohnen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Spiekeroog genehmigt den beantragten Teilabriss eines Gebäudeteils des Objektes Westerloog 6 mit Auflagen. Auflage ist, auf der Grundlage dass der abzureisende Teil ein Teil einer Gesamteinheit ist, muss im verbleibenden Teil, der durch den Antragsteller selber als rentierlich sanierungsfähig bezeichnet wird, Dauerwohnen auf mindestens 35 m² gemäß B-Plan Dorf Teil A geschaffen werden. Eine Ausnahme vom B-Plan Dorf Teil A für den Ersatzneubau auf der frei werdenden Fläche wird schon jetzt in Abrede gestellt. Die Verwaltung wird beauftragt dem Antragsteller einen rechtsmittelfähigen Bescheid über diesen Beschluss zukommen zu lassen.

Spiekeroog, den 05.04.2019	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(Koffinke, Björn)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

Nicht öffentlich - Projektierung Westerloog 6
Nicht öffentlich- Stellungnahme Bauvoranfrage